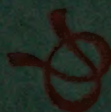

3 1761 05970429 6

Encyclopédie agricole

P. CAZIOT

# LA VALEUR DE LA TERRE EN FRANCE



PARIS

J.B. BAILLIÈRE & FILS

ENCYCLOPÉDIE AGRICOLE

# AGRICULTURE GÉNÉRALE

**Par P. DIFFLOTH**
Ingénieur agronome.

**3e édition entièrement refondue (7e mille)**

Chaque volume se vend séparément :

Broché.................. 5 fr. | Cartonné................. 6 fr.

*Couronné (Médaille d'or) par la Société nationale d'agriculture,*
*Adopté par le Ministère de la Guerre pour les Bibliothèques de régiments.*

## I. — LE SOL ET LES LABOURS

***1910, 1 volume in-18 de 540 pages, avec 205 figures***........... 5 fr.

Le volume sur le *Sol et les Labours* expose toutes les questions intéressant le sol : origine, constitution, analyse, préparation et travail. Le *sol* a été considéré, tout d'abord, dans sa formation et dans son triple rôle de support, de réserve alimentaire et de milieu. L'*examen du rôle exercé par le sous-sol sur la production des terres* précède l'*étude des propriétés physiques et chimiques des sols*. Les procédés permettant de se rendre compte de la *productivité des terres et de leur valeur foncière* font l'objet des chapitres suivants : *Analyse physique, mécanique, géologique, chimique*. L'étude des *Rapports de la plante avec le sol* comprend la discussion des causes déterminantes de la fertilité, de la stérilité des terres et l'énumération de sols convenant aux principales plantes.

Ayant déterminé la valeur foncière des terres et les principales cultures qui pouvaient s'y établir, M. DIFFLOTH décrit les procédés susceptibles de développer leur productivité. Les *défrichements, l'amélioration des sols* précèdent l'examen des *procédés de travail et d'ameublissement des terres, quasi-labours, hersages, roulages*, etc., et les méthodes d'*épandage du fumier de ferme, des engrais chimiques et des amendements*.

## II. — LES SEMAILLES ET LES RÉCOLTES

***1911, 1 volume in-18 de 528 pages, avec 254 figures***........... 5 fr.

Les premiers chapitres de ce volume étudient la *germination* et les données nécessaires à la connaissance exacte de la *constitulon des semences*, composition, impuretés, germination, commerce général et fraudes.

La pratique des *semailles* constitue le deuxième chapitre, et successivement sont examinées les diverses préparations que subissent les graines.

Vient ensuite l'étude des travaux aratoires, *binage, hersage, roulage, scarifiage, buttage, élagage, démariage, destruction des plantes nuisibles*, etc.

L'examen de l'époque favorable, de la technique opératoire, la comparaison des divers procédés de moisson constituent les principaux chapitres de la *récolte des produits du sol*. Les *fourrages*, les *céréales*, les *racines*, les *tubercules* sont étudiés à ces divers points de vue, et le côté pratique, technique, économique de chaque méthode est tour à tour envisagé.

Le chapitre de la *conservation des récoltes* expose comment les foins seront bottelés, mis en meules : les céréales disposées au grenier, pelletées, criblées, triées : les racines et tubercules, placés en silos, en celliers, en caves. L'étude des *assolements* termine le volume.

ENCYCLOPÉDIE AGRICOLE

Publiée sous la direction de G. WERY

Couronnée par l'Académie des Sciences morales et politiques
et par la Société nationale d'Agriculture

---

PIERRE CAZIOT

# LA
# VALEUR DE LA TERRE
# EN FRANCE

ENCYCLOPÉDIE AGRICOLE
**Publiée par une réunion d'Ingénieurs agronomes**
SOUS LA DIRECTION DE G. WERY

# LA VALEUR DE LA TERRE EN FRANCE

DESCRIPTION DES GRANDES RÉGIONS AGRICOLES ET VITICOLES

PRIX ET FERMAGES DES BIENS RURAUX

PAR

**Pierre CAZIOT**

INSPECTEUR PRINCIPAL DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
RAPPORTEUR AUPRÈS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

*Préface de M. GAUWAIN*

PROFESSEUR A L'INSTITUT NATIONAL AGRONOMIQUE
GOUVERNEUR HONORAIRE DU CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

**Avec 88 figures et 15 cartes.**



PARIS
LIBRAIRIE J.-B. BAILLIÈRE ET FILS
19, rue Hautefeuille, près du Boulevard Saint-Germain

1914

DU MÊME AUTEUR

---

# EXPERTISES RURALES
## ET FORESTIÈRES

TRAITÉ PRATIQUE D'ESTIMATION DES IMMEUBLES RURAUX

1914, 1 vol. in-18, de 500 pages.
Broché................ **5** fr. | Cartonné ............ **6** fr.

---

*Ouvrage couronné par la Société Nationale d'agriculture.*
*(Prix Viellard)*





# PRÉFACE

Ce qui caractérise ce livre, ce qui en fait le principal mérite et ce qui doit en assurer le succès, c'est qu'il a été pour ainsi dire conçu sur le sol lui-même et qu'il y est né. Tandis que la plupart des ouvrages d'économie ou de statistique s'élaborent dans le silence des bibliothèques et ont pour base des documents qui reposent sur les observations d'autrui, celui-ci s'est élaboré en plein air, en présence du sol et de la nature, et il repose principalement sur les observations personnelles de son auteur, sur ce que celui-ci a pu constater, sur ce qu'il a vu ou entendu.

M. Caziot appartient, en effet, au Crédit Foncier de France. Après de fortes études à l'Institut National Agronomique, dont il avait été l'un des meilleurs élèves, il est entré au Crédit Foncier, il y a près de dix-sept ans, et il y exerce les fonctions d'inspecteur, chargé de l'estimation d'immeubles de toutes catégories. En cette qualité, il a parcouru toutes les régions de la France sans exception, et c'est au cours de ses tournées qu'il a recueilli les principaux éléments de cet ouvrage. Depuis six ans, il remplit auprès du Conseil d'administration du Crédit Foncier, en ce qui concerne les expertises, les fonctions de rapporteur, ce qui lui a permis de joindre à ses observations personnelles celles de ses collègues, recueillies dans les mêmes conditions que les siennes, avec la garantie des méthodes rigoureuses d'évaluation que le Crédit Foncier impose à ses agents. Je ne crois pas que personne fut en meilleure situation que M. Caziot pour apprécier exactement la valeur actuelle de la terre en France.

C'est pourtant une tâche qui est loin d'être facile. Rien n'est plus variable que la valeur des propriétés rurales. Il suffit qu'un domaine ait été mal exploité pendant quelques années pour que sa valeur diminue de moitié ; mais la bonne ou la mauvaise exploitation d'un fonds n'est pas, à beaucoup près, le seul facteur à envisager quand on veut procéder à l'estimation de sa valeur. Il y a beaucoup de causes de diminution ou d'augmentation de la valeur des propriétés rurales qui sont indépendantes de la qualité de l'exploitation et dont l'influence est de jour en jour plus grande.

Autrefois, il n'y a pas plus d'un demi-siècle, la profession agricole n'était pas seulement, comme elle l'est demeurée, la profession la plus honorable et la plus utile ; c'était aussi la profession la plus féconde en résultats et la plus sûre. Installé sur le domaine familial, le propriétaire rural ou le fermier y pouvait vivre largement et tranquillement, entouré d'un personnel qui était né chez lui, qui lui était attaché, qui se renouvelait de père en fils et se recrutait ainsi de lui-même. Sans doute, il y avait des années mauvaises, mais le plus souvent, quand la quantité manquait, la hausse des prix compensait la perte. Il n'y avait pas à se préoccuper de la concurrence des pays neufs qui s'exerçait dans des conditions infiniment moindres qu'aujourd'hui. Les valeurs mobilières n'avaient pas pénétré dans les campagnes, et toute l'épargne se portait vers la terre. De là une prospérité dont le maximum a été atteint vers 1880.

Les temps sont bien changés, et nous sommes loin de la vie des patriarches. La culture est devenue industrielle, et elle exige maintenant un capital d'exploitation considérable, dont la rémunération absorbe une partie des bénéfices annuels, aux dépens de la rente du sol. La main-d'œuvre est devenue à la fois plus rare et plus exigeante. Plus rare, par suite de l'émigration vers les villes et surtout de la diminution de la natalité, si bien que, sous l'action de cette double cause, la population rurale qui représentait 75,6 p. 100 de la population totale en 1846, n'en représentait plus que 57,9 en 1906. La main-d'œuvre, par cela même qu'elle est devenue plus rare, est aussi devenue plus exigeante : les salaires augmentent

tous les jours, et il est probable qu'ils continueront à suivre une marche ascensionnelle. Les impôts deviennent de plus en plus lourds, et ceux qui frappent les ventes d'immeubles constituent un obstacle réel à leur circulation. Tandis que la vente des valeurs mobilières au porteur s'effectue moyennant le versement de quelques centimes pour 100 francs, représentant à la fois l'impôt sur les opérations de Bourse et le courtage de l'agent de change, les ventes immobilières coûtent, soit en droits de mutation au profit du Trésor, soit en honoraires pour l'officier ministériel quand l'aliénation est volontaire, soit en frais judiciaires quand elle est forcée, 9 ou 10 p. 100.

Toutes ces causes de diminution de la valeur de la terre, M. Caziot les a étudiées et analysées avec le plus grand soin. Mais il ne se borne pas, pour faire cette analyse et pour en faire ressortir les résultats, à s'appuyer sur les documents ou sur les ouvrages les plus autorisés, il apporte immédiatement, au moyen de constatations faites sur place dans la région intéressée, la preuve de ce qu'il avance. Il fait pour ainsi dire toucher du doigt par des exemples, et il détermine en quelque sorte matériellement, les effets qu'ont produits sur les propriétés envisagées les différentes causes d'augmentation ou de diminution, ou seulement telle ou telle de ces causes. Et ces constatations ont l'éloquence des faits.

L'étude des causes générales qui sont de nature à augmenter ou à diminuer la valeur de la terre forme l'objet de la première partie du livre.

La seconde partie n'est pas moins intéressante. Après avoir posé les principes généraux, M. Caziot en fait l'application aux différentes parties de la France. Il envisage l'une après l'autre chacune de nos régions agricoles ; il y établit, par les statistiques, et surtout par les actes de vente les plus récents, la valeur actuelle ; il la compare à celle d'autrefois, et il indique quelles ont été les causes particulières de l'augmentation ou de la diminution de valeur qu'ont subie ou dont ont profité les terres de la région.

On trouve ainsi, dans la seconde partie du livre, une démonstration par le détail des principes déjà démontrés dans la première. Dans chacune de ces études particulières, qui consit-

tuent autant de monographies et dont le nombre dépasse la centaine, on voit, sous l'influence des mêmes causes, les mêmes faits se reproduire avec la régularité et la rigueur des lois économiques. Il résulte des constatations ainsi faites par l'auteur que depuis 1879, malgré la hausse considérable du prix de beaucoup de denrées agricoles, et de la viande notamment, la valeur de la terre a notablement baissé et que cette baisse n'a probablement pas dit son dernier mot.

Ce livre pourra être lu avec fruit par beaucoup de monde. Il intéressera tous ceux qui se préoccupent de l'avenir de notre agriculture, si intimement liée à la prospérité du pays lui-même. J'ajoute qu'il sera lu avec plaisir, car il est d'une bonne allure, animée et vivante. Les observations sur lesquelles il repose ont, en effet, été prises pour ainsi dire sur le vif, et c'est ce qui donne à tout l'ouvrage la vie et le mouvement que ne sauraient avoir au même degré la plupart des œuvres de statistique. Le livre de M. Caziot tiendra dans l'*Encyclopédie agricole* une des meilleures places.

P. Gauwain,
Professeur
à l'Institut national agronomique,
Gouverneur honoraire
du Crédit Foncier de France.

# LA VALEUR DE LA TERRE
## EN FRANCE

PREMIÈRE PARTIE

## ÉTUDE GÉNÉRALE DE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE EN FRANCE

CHAPITRE PREMIER

### IMPORTANCE DE LA PROPRIÉTÉ RURALE DANS LA FORTUNE FRANÇAISE

Les économistes fixent aux environs de 270 milliards la fortune totale actuelle de la France. Dans cet ensemble, les valeurs mobilières de toutes sortes figureraient pour 140 milliards et les valeurs immobilières pour 130 milliards, se partageant à peu près en deux parties égales, de 65 milliards chacune entre la propriété bâtie (1) et la propriété rurale.

Il serait évidemment puéril d'attribuer à ces chiffres une exactitude absolue, car les statistiques cachent souvent, sous d'extraordinaires précisions numériques, d'incertaines approximations; mais néanmoins ils nous permettent de nous faire

(1) Les résultats de la deuxième revision décennale de l'évaluation des propriétés bâties effectuée en 1911 donnent une valeur locative totale de 3672 millions et une valeur vénale de 64 728 millions contre 57 117 millions en 1899.

une idée assez exacte de la situation occupée par la propriété rurale dans la fortune française. Celle-ci représente à l'heure actuelle, avec ses 65 milliards, un peu moins du quart de la richesse nationale.

**Prépondérance de la valeur de la propriété rurale avant le XIXe siècle.** — La propriété rurale se trouve donc, en apparence du moins, dans une situation secondaire, et c'est là un fait relativement récent. Jusqu'au commencement du siècle dernier, la *terre* était la partie essentielle de notre patrimoine, partie tellement importante par rapport aux autres que les économistes de la fin du XVIIIe siècle, les physiocrates qui comptaient parmi eux Quesnay et Turgot, considéraient le sol comme l'unique source de la richesse.

Au commencement du XIXe siècle, on ignorait à peu près complètement les valeurs mobilières, et l'aventure de Law, comme la Banqueroute, n'étaient guère susceptibles de leur attirer les faveurs du public. D'autre part, les villes, du moins les grandes villes, n'avaient que des proportions modestes par rapport à celles des énormes agglomérations d'aujourd'hui. Paris comptait seulement 547 756 habitants en 1800 contre 2 846 986 habitants en 1911, et la valeur des immeubles n'y représentait probablement pas la dixième partie de leur valeur actuelle.

Il est impossible de chiffrer la composition de la fortune française au commencement du XIXe siècle, mais il ne paraît pas excessif de dire que la propriété rurale en constituait aisément au moins la moitié.

**Renversement de la situation dans le cours du XIXe siècle.** — Cet état de choses a bien changé, et ce changement a été aussi brusque que rapide. Il a commencé à se manifester dans la première moitié du XIXe siècle, peu après l'utilisation industrielle de la machine à vapeur, qui a eu pour conséquences la construction des chemins de fer et un essor brusque de l'industrie ; c'est alors que se sont formées des sociétés de toutes natures qui ont demandé à l'épargne publique les capitaux qui leur étaient nécessaires.

La richesse mobilière, née d'hier, occupe aujourd'hui la première place. Elle est l'élément essentiel de toutes les

grosses fortunes, et c'est elle qui gouverne le monde.

La valeur de la propriété bâtie s'est aussi accrue avec rapidité ; les cités ont concentré une part de plus en plus grande de l'activité de la nation, et les 65 milliards d'immeubles urbains forment exactement la contre-partie des 65 milliards de la propriété rurale.

**Dans les grandes fortunes la propriété, rurale est aujourd'hui un élément secondaire.** — Si, depuis une dizaine d'années, la propriété rurale maintient sa position comme valeur absolue, avec peut-être une légère tendance à l'augmentation, sa position relative continue à s'amoindrir. Les émissions succèdent aux émissions ; les États, les sociétés de crédit absorbent toutes les disponibilités de la fortune française. Le principal est devenu l'accessoire. Les grandes fortunes ne sont plus guère des fortunes foncières, et celles-ci comptent pour bien peu de chose vis-à-vis des millions amassés dans la banque, l'industrie ou le commerce. Le Code civil en assure d'ailleurs mécaniquement la destruction, et leur nombre commence à devenir singulièrement rare.

Pour tout autre qu'un cultivateur, une propriété rurale est beaucoup plus fréquemment considérée comme une propriété d'agrément que comme une valeur de placement. C'est tantôt une terre de chasse, tantôt une résidence d'été, tantôt un bien de famille que l'on conserve en raison de son origine, et il n'y a plus guère que les terriens purs : paysans, fermiers, moyens propriétaires, qui y cherchent uniquement l'emploi de leurs capitaux.

**L'importance réelle de la terre est plus grande que son importance apparente.** — Cette observation nous permet déjà de dire que l'importance sociale de la propriété rurale est sensiblement plus grande que celle qui résulte des données de la statistique. Diminuée et dépréciée, elle n'en reste pas moins l'élément essentiel de notre patrimoine national. Les physiocrates, en considérant le sol comme l'unique source de la richesse, n'émettaient point une idée absurde. Comme toutes les théories trop absolues, elle péchait par son caractère excessif, mais il n'en reste pas moins vrai que, si la France reste la nation la plus fortunée, elle tire sa richesse

non pas de son industrie, dont le développement est loin d'atteindre celui des nations voisines, ni de son commerce, qui ne progresse que lentement, *mais de son agriculture.* Aujourd'hui comme au temps de Sully, « *labourages et pastourages, voilà les deux mamelles de la France, les vraies mines et trésors du Pérou* ». Les 12 ou 14 milliards de produits que la culture livre annuellement à la consommation constituent, pour une forte part, une richesse réellement créée. Qu'est-il d'absolument nécessaire à l'homme en dehors de ce que le sol lui fournit? L'industrie lui donne l'utile et le superflu, et cela revient presque à dire que l'agriculture est la *source initiale* de toutes les richesses : richesses latentes tout autant que richesses en circulation.

Cela est si vrai que nos voisins d'Allemagne, malgré une remarquable puissance industrielle à laquelle la nôtre est très inférieure et qui correspond à une fortune mobilière énorme, ont leur situation financière sans cesse menacée par de redoutables crises périodiques. Les milliards de produits que leurs usines jettent sur le marché mondial ont déjà coûté des milliards en matières premières importées et ne sont pas, comme nos *milliards de produits agricoles*, le cadeau magnifique d'une terre de promission.

A la rigueur, on pourrait nous objecter que l'Allemagne est un pays encore en pleine croissance, qui cherche son équilibre économique, et que sa richesse se consolidera peu à peu. Qu'on observe alors la vieille Angleterre, où l'industrie et le commerce ont formé une richesse mobilière à nulle autre pareille et où l'agriculture ne joue dans la vie du peuple anglais qu'une rôle tout à fait effacé, puisque l'Angleterre produit à peine de quoi nourrir pendant trois mois ses énormes agglomérations urbaines. La récente crise minière (1910), la *grève noire*, a suffi pour tout détraquer en quelques jours. En quelques mois, elle aurait anéanti les énormes capitaux mobiliers que représentent les organismes cependant infiniment variés de l'industrie anglaise.

Et chez nous, dans cette masse de 140 milliards que représentent les capitaux mobiliers (fonds d'État, valeurs de toutes sortes, fonds de commerce, etc.), masse où la fiction joue un

grand rôle, que resterait-il s'il se produisait une de ces secousses sociales qui de siècle en siècle ébranlent les nations? A peu près ce qui est resté aux mains des pauvres gens ruinés par le Panama ou les Mines d'or : du papier sans valeur. N'est-ce pas déjà le sort des millions engloutis dans les entreprises brillamment véreuses dans lesquelles excellent beaucoup de financiers modernes.

La terre reste la base la plus solide de la fortune française ; c'est elle qui a permis à notre pays ruiné et ravagé plus que tout autre dans le cours des siècles passés par les guerres, les invasions, les révolutions, de renaître toujours plus vigoureux et plus riche, et c'est encore elle, espérons-le au moins, qui nous permettra de sortir de la dépression du temps présent, comme de subir sans dommage vital les épreuves des temps à venir.

---

## CHAPITRE II

# VARIATIONS DE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE

Il serait intéressant de pouvoir suivre à travers les siècles les variations de la valeur de la propriété rurale. Mais alors que, avec les moyens d'information dont dispose l'État moderne, la détermination globale de sa valeur actuelle est un travail extrêmement difficile, on peut la considérer comme à peu près impossible au delà des époques où la statistique officielle a été réellement organisée. Les recherches faites à ce sujet par M. d'Avenel et qu'il a résumées dans son *Histoire économique de la propriété* permettent tout au moins d'en avoir une idée générale. C'est dans ce travail que nous puisons, *jusqu'à la période révolutionnaire*, la plupart des renseignements qui vont suivre.

Les prix ont été fixés en tenant compte, autant que possible, des variations du pouvoir d'achat des métaux précieux dans le cours des âges.

D'après les moyennes fournies par les ventes recueillies, la terre valait 135 francs l'hectare sous le règne de Philippe-Auguste, 265 francs l'hectare à l'époque de Saint-Louis, 261 francs sous Philippe-le-Bel. Pendant la guerre de Cent Ans, elle descend au-dessous de 100 francs et même à 48 francs l'hectare (1451-1475), prix le plus bas auquel elle soit descendue pendant les six siècles qui précèdent notre époque. Dans cette période de brigandages et de dévastations, la propriété est abandonnée en beaucoup de pays, fermes et villages ayant été brûlés. « Le territoire est si défiguré que beaucoup de gens ne retrouvent plus leurs champs (1). » En Berry, sous Charles VII, on descend à 20 francs l'hectare ; en Saintonge, à 16 francs ; en Normandie, à 23 francs. « Dans Paris même (le Paris actuel), sur l'emplacement des rues de Vaugirard et de Sèvres, on vend $1^{ha},28$ de terre en culture sur la base de 49 francs l'hectare. » A la fin de cette terrible période où les populations avaient été décimées, les bras manquaient pour cultiver la terre, et celle-ci reste à bon marché sous le règne rénovateur de Louis XI.

Pendant le XVI^e siècle, malgré les guerres de religion, la terre monte rapidement de 95 francs à plus de 300 francs l'hectare. Le début du XVII^e siècle, avec Henri IV, marque une prospérité agricole exceptionnelle, et cette prospérité est le témoignage de la puissance de relèvement de ce pays, qui, en une quinzaine d'années de tranquillité, a réparé les désastres des deux siècles passés et conquis une prospérité inconnue jusque-là. La valeur à l'hectare ne paraît pas hausser, mais on a tant défriché et augmenté l'étendue cultivée que la valeur totale a certainement plus que doublé. La moyenne des prix à l'hectare reste donc fixée aux environs de 300 francs. De 1650 à 1675, se manifeste une hausse rapide de 300 à 480 francs à l'hectare, mais, vers la fin du règne de Louis XIV, la terre labourable redescend à 375 francs (1676-1700) et à 265 francs (1701-1725), c'est-à-dire aux mêmes prix que sous Henri II. En cinquante ans, la baisse a été de 50 p. 100. Sous le règne de Louis XV, fait qui surprendra beaucoup de

(1) D'Avenel, *loc. cit.*

gens habitués à considérer ce règne comme calamiteux, la valeur de la terre double en passant à 515 francs ; avec Louis XVI, elle arrive à 760 francs l'hectare, c'est-à-dire à peu près aux deux tiers du prix moyen d'aujourd'hui. La période révolutionnaire ayant ensuite faussé les valeurs rend toute observation inutile.

**Variations dans le cours du XIXe siècle.** — *Période de hausse 1800-1875.* — La plus grande partie du XIXe siècle a été marquée par une hausse progressive de la valeur vénale de la propriété rurale. Cette hausse s'est montrée particulièrement rapide à partir de 1840, et elle s'est accentuée pendant le Second Empire. La guerre de 1870 n'a apporté qu'une perturbation passagère, et la hausse continue d'une façon générale jusqu'en 1875-1880. La vente faite à des prix rémunérateurs des produits agricoles, l'augmentation des rendements, la prospérité des cultures industrielles, le bon marché de la main-d'œuvre, l'absence de toute concurrence étrangère étaient les causes principales de cette ascension. On vit alors, chose plus exceptionnelle de nos jours, beaucoup de fortunes naître de l'agriculture, et la propriété paysanne, petite et moyenne, prendre un essor que rien ne semblait devoir arrêter.

En 1851, l'administration des Contributions directes évalue la propriété rurale française (non compris l'Alsace) à 61 milliards (exactement 61 189 millions). Une évaluation analogue faite en 1879 donne 91 583 millions. Ce chiffre de 92 milliards marque en quelque sorte l'apogée de la valeur de la propriété rurale. On n'avait jamais enregistré une valeur aussi élevée, et il est probable qu'elle ne reparaîtra pas d'ici longtemps.

*Période de baisse 1875-1900.* — Vers 1875, dans certaines régions, vers 1880 dans d'autres et même parfois un peu plus tard a commencé la *crise agricole*, qui a été en même temps une *crise foncière.* La cause initiale de cette crise a été, pour les pays agricoles, l'abaissement des prix des principales denrées agricoles et une série d'années médiocres ou déficitaires ; pour les pays viticoles, l'invasion phylloxérique.

Le prix du quintal de blé qui, de 1865 jusqu'en 1882, s'était presque toujours maintenu au-dessus de 28 francs et avait

même atteint le cours de 41 francs en 1868, s'abaissa à partir de 1882 pour descendre jusqu'à 20 francs et même jusqu'à 16 fr. 50 durant la période la plus calamiteuse ; c'était plus qu'une diminution, et cette baisse de 40 p. 100 constituait un véritable effondrement.

On se rend compte aisément de l'influence que pouvait avoir cet abaissement des prix quand on remarque que l'agriculture, qui tirait de ses 80 millions de quintaux de blé 2 400 millions de francs vers 1880, n'en tirait plus que 1 600 millions une dizaine d'années plus tard, soit *800 millions de moins*. Si l'on tient compte de la dépréciation des autres produits agricoles, céréales diverses et viande (le prix du kilogramme de viande est descendu de 1 fr. 63 en 1883 à 1 fr. 40 en 1888), de la hausse continue des salaires, il n'est pas excessif de dire que la diminution de recettes subie par l'agriculture dépassait 1 500 millions par an pendant cette période. Nous ne parlons pas de la viticulture, alors en pleine crise d'invasion phylloxérique.

Le mouvement de baisse de la valeur de la propriété n'a évidemment point partout la même amplitude : extrêmement accusé dans le Sud-ouest de la France, dans l'Est, dans certaines parties de la Normandie, en Limagne, il s'atténue notablement dans le Nord, l'Ile-de-France, les départements de la vallée de la Loire. Exceptionnellement, la valeur du sol se maintient et progresse même grâce à une augmentation persistante de la population, comme en Bretagne, ou à une mise en valeur toute récente, comme en Sologne.

La dépréciation atteint quelquefois 80 p. 100 et ne reste presque jamais au-dessous de 20 p. 100 ; il n'est pas exagéré de dire que de 1875 à 1900 la valeur de la propriété rurale s'est abaissée de 35 p. 100 pour l'ensemble du territoire français. Sa valeur ne devait pas dépasser *60 milliards* en 1900 (contre 92 milliards en 1892).

Quand on examine les faits en détail, on reste confondu de la rapidité avec laquelle les prix se sont abaissés. En certaines contrées, c'est une véritable débâcle.

**Quelques faits précis pour caractériser la dépréciation rurale.** — Dans le Nivernais, bon pays, la dépréciation

générale est de 25 à 30 p. 100 ; une bonne propriété du canton de Saint-Saulge, payée 750 000 francs il y a trente ans, ne trouve pas acquéreur à 500 000 francs actuellement : une autre tombe de 972 000 en 1885 à 670 000 francs dans ces dernières années. Une petite ferme vendue 34 000 francs en 1890 ne se vend plus que 22 500 francs en 1912.

Dans le pays de Caux, une excellente ferme qui a coûté 300 000 francs en 1876 se vend 105 000 francs en 1905 ; une autre, dans la même région, constituée par diverses acquisitions précédant 1876, s'élevant ensemble à 140 000 francs, s'est vendue 80 100 francs en 1895.

En Limagne, un domaine de 25 hectares, évalué en 1879 au prix fabuleux de 180 000 francs, s'est vendu 43 500 en 1903 ; une petite ferme de 15 hectares achetée 65 000 francs en 1882 s'est revendue 25 000 francs en 1908. Un tènement de $8^{ha}$,52, payé 41 100 francs en 1855-1869-1879 (trois acquisitions), ne vaut plus que 18 000 francs en 1902.

Dans la Côte-d'Or, une propriété du canton de Mirebeau payée 112 000 francs en 1831, vaut 44 000 francs aujourd'hui. Une ferme aux portes de Dijon, qui avait coûté 186 000 francs en 1871, s'est vendue 80 600 francs en 1913.

Un *domaine d'alluvions* de 93 hectares dans la vallée de la Garonne, dont la majeure partie, soit 84 hectares, avait été payée en diverses acquisitions, de 1865 à 1884, 320 000 francs, soit un prix de revient pour l'ensemble de 360 000 francs, s'est vendu 105 000 francs en 1904. Une propriété de premier ordre de 142 hectares dans le Tarn tombe de 240 000 francs, prix payé en 1873, à 85 000 francs. Une métairie du Gers, payée 104 000 francs en 1874, vaut à peine 35 000 francs aujourd'hui.

Nous avons pris ces faits au hasard, et nous pourrions les multiplier ; nous avons d'ailleurs *choisi des propriétés de bonne qualité* dont la dépréciation n'a rien d'accidentel et caractérise une situation générale. Dans notre étude régionale, nous aurons à y revenir d'une manière plus précise.

**Légère amélioration depuis 1900**. — Depuis 1900, la situation agricole s'est améliorée ; les produits agricoles ont recommencé à se vendre à des prix rémunérateurs, et les cul-

tivateurs, grâce à une culture rationnelle, ont augmenté leur production dans de notables proportions.

Des cours ruineux de 17 et 18 francs, le quintal de blé est peu à peu remonté à 27 et 28 francs, assurant à la culture une recette supplémentaire de 800 millions ; toutes les autres céréales ont suivi le même mouvement. M. Levasseur indique pour la viande de 1900 à 1909 une hausse de 39 p. 100, quotité très appréciable, puisque la valeur du bétail abattu atteint chez nous 1 700 millions.

Cette forte amélioration de la situation agricole aurait dû produire chez nous une sérieuse hausse de la propriété rurale ; mais il est d'autres facteurs qui continuent à agir dans le sens de la diminution. La résultante de ces actions contraires s'est trouvée parfois dans le sens de la baisse, et celle-ci a continué dans les régions en pleine déchéance : Est et Sud-ouest. Ailleurs, c'est-à-dire dans la généralité des pays français, la période 1900-1913 est une période d'arrêt avec quelques tendances à la hausse pour les *ventes parcellaires*. Quant à une hausse en rapport avec celle des produits, on ne la trouve guère qu'en Bretagne. En Sologne, la hausse est due à des causes non agricoles (chasse). Mais, dans l'ensemble de la France, les prix restent très inférieurs à ceux de la période 1860-1880. En tenant compte de l'amélioration actuelle, peut-être est-il possible de porter à *65 milliards* la valeur globale de la propriété rurale en ce moment.

L'évaluation officielle qui vient d'être publiée (1913) par l'Administration des finances et qui a été effectuée de 1908 à 1911 donne une valeur de 62 793 millions pour un revenu de 2 084 millions et une valeur moyenne de 1 240 francs à l'hectare, avec une valeur locative de 41 francs à l'hectare.

**Que vaut l'estimation globale de 65 milliards.** — Nous avons établi la valeur actuelle de 65 milliards en supposant exacte l'évaluation générale de 92 milliards établie en 1879 par l'Administration des finances. Mais que vaut cette estimation ? L'examen approfondi de l'évaluation de 1908, auquel nous nous sommes livré, nous a révélé des erreurs très fortes commises un peu partout. Dans les Côtes-du-Nord, par exemple, on arrive à établir que la valeur de la propriété a baissé

depuis 1879, ce qui est un défi aux faits les plus palpables : la propriété a au contraire augmenté d'au moins 40 p. 100 et parfois de 100 p. 100 dans ce département. Mais, en général, l'erreur a été commise dans le sens d'une évaluation trop élevée.

Le taux moyen de capitalisation appliqué est de 3,32 p. 100 contre 2,89 p. 100 en 1879 ; nous le considérons comme beaucoup trop faible. Il aurait fallu, à notre avis, un taux de capitalisation moyen de 3,75 p. 100, car les régions où l'on capitalise le revenu net à 4 p. 100 et au-dessus se multiplient. A ce taux, la valeur vénale de la propriété rurale en France descend à $\frac{2\,084 \text{ millions} \times 100}{3{,}75} =$ 56 milliards environ.

L'examen des taux appliqués à chaque région révèle des erreurs d'appréciation excessives. C'est ainsi qu'au département de l'Orne, dans lequel les capitalisations sont particulièrement élevées, on a appliqué un taux de 3,41 p. 100, inférieur à celui de la Manche, qui atteint 3,77 p. 100, ce qui est une absurdité. Dans le Lot, pays très mauvais, on a capitalisé à 3,09 p. 100, et dans le Lot-et-Garonne, pays mauvais, mais néanmoins meilleur, on capitalise à 4,23 p. 100. Aussi arrive-t-on pour ces deux départements à des résultats singuliers : dans le Lot, la valeur moyenne à l'hectare serait de 810 francs et dans le Lot-et-Garonne, de 875 francs. Or le Lot, ou mieux le Quercy, pays où l'aridité caussenarde règne sur les trois quarts du territoire, ne vaut pas le TIERS du Lot-et-Garonne, ce qui revient à dire que, sur une évaluation globale de 407 millions, on a bien compté 250 millions de trop...

L'évaluation de 1908 étant presque partout erronée en ce qui concerne la valeur vénale, nous nous demandons ce que peut bien valoir l'évaluation de 1879. Pour certains départements que nous connaissons bien, nous avons relevé des valeurs excessives. Dans ces conditions, nous serions disposé à croire que, tous comptes faits, la valeur actuelle de la propriété rurale en France *ne dépasse guère 55 milliards.*

D'ailleurs, depuis deux ans, la situation tend à devenir moins favorable et, depuis six mois surtout, nous notons les symptômes d'une baisse immobilière qui s'accentuera en 1914 si notre situation générale ne s'améliore pas.

## CHAPITRE III

# INFLUENCE GÉNÉRALE DES PROGRÈS MATÉRIELS DE LA CIVILISATION SUR LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE

Alors que certains mouvements de hausse ou de baisse de la valeur de la propriété sont dus à des causes bien définies : mévente des produits agricoles, diminution de la population rurale, etc., il est des variations qui se seraient produites indépendamment même de ces influences. Les rapports de valeur qui existent entre les divers sols français varient avec le temps, et par des changements insensibles ces rapports se sont trouvés peu à peu renversés.

Les régions françaises peuvent se grouper en deux grandes catégories :

1° Les régions à *terres calcaires* ou terres chaudes;

2° Les régions à *terres non calcaires* ou terres froides.

**Importance passée des plaines calcaires.** — Les premières sont des pays de grandes plaines et de vastes plateaux oolithiques ou crayeux, dont le sol perméable et sain se prête aisément à la culture ; la charrue y trace son sillon avec facilité, et les plantes n'y craignent pas l'excès d'humidité. Dans ces plaines et sur ces plateaux se sont formés les premiers établissements humains (dans les temps historiques) ; une vie intense s'y est manifestée de bonne heure et s'y est maintenue. Bourgogne, Lorraine, Picardie, Artois, provinces à sol ou à sous-sol calcaire ou crayeux, furent les plus riches de France au Moyen âge, et cette prospérité s'est maintenue presque jusqu'à nos jours. L'intensité de la vie champenoise est attestée par la renommée des foires de Troyes, d'Arcis-sur-Aube et de Provins, les plus considérables qui fussent en France au moyen âge avec celles de Beaucaire et de Lyon ; elle est attestée encore par la densité du réseau de routes existant dans l'Est et le Nord-Est de la France au XVII^e siècle,

contrastant avec la rareté de ces routes dans le Plateau Central et dans l'Ouest.

Cette importance des plateaux calcaires a été aussi grande dans le Midi que dans le Nord : le Quercy, le Périgord, l'Angoumois, la Saintonge, ont eu, dans l'ancienne France, une situation toute différente et très supérieure à celle qu'ils occupent aujourd'hui. Ces plateaux où l'aride oolithe affleure si souvent comme dans les Causses quercynois et qui étonnent parfois par leur aridité, attirèrent constamment les migrations humaines. Jules César rapporte dans ses *Commentaires* qu'il dut arrêter les Helvètes qui avaient décidé d'abandonner leurs froides montagnes pour aller s'installer au pays des Santons (Saintonge) ; « il trouvait fort dangereux d'avoir pour voisins (au pays de Toulouse), dans ces pays de plaines très fertiles en blé, un peuple belliqueux ennemi des Romains ».

Dans les plaines oolithiques ou crayeuses, les villes et les villages se multiplièrent : villes de bourgeois et de commerçants ; villages de ruraux obligés de se grouper pour leur commune défense en ces pays découverts et aussi pour des raisons d'approvisionnement en eau, rare sur ces plateaux secs. L'une des conséquences de cette *concentration villageoise* de la vie rurale fut la division progressive du sol et son émiettement jusqu'au degré que nous trouvons de nos jours dans presque toutes les plaines calcaires

Les sols calcaires, par les commodités culturales qu'ils présentent, ont toujours été les premiers utilisés par l'homme, même à des époques proches de la nôtre. « Aux États-Unis, partout les émigrants se sont établis à leur arrivée sur des terrains élevés et maigres, faciles à défricher et à assainir ; c'est ainsi que les premiers colons anglais sont venus s'installer sur les sols stériles du Massachusetts pendant qu'ils avaient à leur disposition les riches terres du continent américain tout entier (1). »

**Les pays de terres froides furent autrefois des pays sans valeur**. — Les pays de *terres froides* furent beaucoup moins peuplés ; vallonnés, couverts de forêts et de halliers

(1) CONVERT, La propriété, p. 69.

impénétrables, de fonds marécageux, sillonnés de rivières et de ruisseaux, la circulation y était très difficile. Le sol imperméable, dépourvu de calcaire, malaisé à défricher, à assainir et à défendre contre l'envahissement des mauvaises herbes, se prêtait mal à la culture des céréales. On ne circulait dans ces pays que par des chemins creux et étroits, impraticables aux voitures et où pouvaient seules passer les bêtes de somme pourvues de bâts. Cette absence de routes a duré pendant des siècles et s'est maintenue presque jusqu'à nos jours. Dans le Sancerrois, les anciens se rappellent encore l'époque où les céréales et autres produits agricoles n'étaient transportables qu'à dos de cheval ou de mulet. Si on ajoute à cela une salubrité très inférieure à celle des plateaux calcaires, on concevra aisément qu'ils se prêtaient beaucoup moins qu'eux au développement des établissements humains agricoles ou urbains et qu'ils n'occupèrent dans la vie générale de la nation qu'une place très secondaire.

**Constitution terrienne de ces pays.** — Les conditions même de la vie agricole dans ces « bocages » et ces « gâtines » non seulement se prêtèrent mais obligèrent les populations à une fragmentation de la propriété en exploitations autonomes isolées les unes des autres. Là, point de possibilité de créer des villages de culture, car l'accès des terres éloignées aurait été trop difficile : il fallait bâtir sur les lieux même de cette culture ; l'agglomération agricole y était forcémnent réduite à sa plus simple expression : la *métairie* ou la *borderie*, métairies ou borderies réparties d'une façon plus ou moins dense sur toute la surface du territoire.

La pauvreté du sol, l'impossibilité d'y apporter du dehors des éléments fertilisants et en particulier de la chaux, n'y permirent qu'une culture très extensive avec de vastes étendues de landes ou de jachères ; à côté de la ferme ou de la métairie des champs assez bien cultivés avec la chènevière ou le courtil comme partie essentielle, puis, à mesure qu'on s'éloignait, des labours soumis à de longues périodes de jachères et, enfin, des landes et des bois.

Dans ces régions de *fermes d'un seul tenant*, la *grande propriété* put se constituer tout à son aise grâce à la faible valeur du sol.

Cette constitution terrienne dérivée de la nature même du sol revêt un caractère d'indélébile permanence. Elle existe de nos jours comme elle existait au moyen âge.

Il suffit d'examiner une carte d'état-major ou une carte du service vicinal pour saisir la différence radicale qui existe entre les régions de *terres froides* et celles de *terres chaudes*. Que l'on prenne, par exemple, une carte qui s'étende à la fois sur le Perche et sur la Beauce, on observe du côté du Perche une multitude de lieux-dits se touchant presque les uns les autres et qui noircissent complètement la carte ; du côté de la Beauce, la carte est nette, et les noms de villages sont isolés par de grands espaces blancs. Même observation si l'on regarde une carte qui aille du Sancerrois à la Champagne berrichonne.

**Les progrès agricoles accomplis dans le cours du XIX<sup>e</sup> siècle favorisent les terres non calcaires.** — La supériorité incontestable des terres chaudes sur les terres froides, des plaines calcaires sur les bocages, s'est maintenue presque jusqu'à nos jours. Ce n'est guère que dans la première moitié du siècle dernier que, grâce à l'amélioration progressive des moyens de communication et à la création de toutes pièces de la science agronomique, qu'un changement dans leurs situations relatives a commencé à se manifester, pour aboutir depuis une trentaine d'années à un renversement presque complet des valeurs au profit des *terres froides*.

L'énorme multiplication des routes, la construction des chemins de fer ont permis la mise en valeur progressive de ces pays. L'insuffisance de ces *terres incomplètes*, pour lesquelles les efforts culturaux les plus soutenus restaient autrefois stériles faute de chaux et d'acide phosphorique, a été compensée par l'emploi des engrais. Les causes principales d'infériorité des pays non calcaires avaient désormais disparu, et ils prenaient sur les *pays calcaires* tous les avantages inhérents à une constitution terrienne tout à fait conforme aux exigences de la culture moderne. Cette *constitution terrienne* (fermes, métairies ou borderies d'un seul tenant ou bien groupées, grandes ou moyennes propriétés bien équilibrées en terres et en prairies), née de leur médiocrité passée, allait faire leur richesse. L'imperméabilité même de leur sous-sol, qui était leur principal défaut, devenait

presque un avantage dans les pays vallonnés assurant, par l'utilisation des eaux de ruissellement, une production herbagère propice à l'élevage. Ces pays, qui produisaient peu de chose jusqu'alors, devaient trouver des conditions de plus en plus favorables, grâce à une grande variété de productions.

Ce sont eux qui ont surtout profité des progrès de la science agronomique ; certains ont subi une transformation totale et comptent désormais parmi les plus riches pays de France.

La valeur du sol dans ces régions a presque partout suivi une hausse continue à peine arrêtée par la crise agricole de 1880-1900. Il n'est pas de contrées en France où la valeur de la propriété ait plus progressé depuis cent ans que dans le Bourbonnais, la Sologne, la Brenne, le Limousin, la Bretagne, la Vendée. Le XIX[e] siècle a été leur siècle, et ils y ont trouvé réunies un ensemble de conditions favorables à leur plein essor agricole. Mauvais pays, pays froids, pays stériles, pays marécageux pendant de longs siècles, ce sont maintenant des pays riches et qui peuvent le rester longtemps encore.

**Les vieux pays agricoles, c'est-à-dire les pays calcaires, ont été fortement dépréciés dans la seconde moitié du XIX[e] siècle.** — La situation se renverse tout à fait en ce qui concerne la plupart des pays à *terres calcaires*. Quand nous parlons des pays calcaires, nous entendons parler de ceux qui le sont tout à fait : Bourgogne du Nord, Saintonge, Quercy, Périgord, et non de ceux où l'importance de la couche limoneuse atténue l'action directe du sous-sol calcaire, comme en Beauce ou dans certains pays du Nord.

Tant que la production reste extensive, que l'abondance de la main-d'œuvre permet de cultiver sans grands frais les plus mauvais terrains et de ne pas sentir les inconvénients du morcellement, ces terres calcaires conservent leur situation. Mais, dès que les progrès de la science agronomique eurent permis d'obtenir des rendements élevés, que ces rendements élevés furent devenus nécessaires pour compenser l'élévation des frais de main-d'œuvre, ces pays se sont dépeuplés peu à peu, et la valeur de la terre y a baissé rapidement. La dispersion, l'éloignement et l'exiguïté des parcelles empêchaient en effet d'y réaliser les conditions d'une culture *normalement*

rémunératrice. *Cette baisse a commencé avant la crise agricole* de 1880-1900, et celle-ci n'a fait que précipiter le mouvement en le transformant fréquemment en débâcle. La constitution terrienne de ces contrées (villages de cultivateurs et territoires morcelés ou pulvérisés) ne correspond plus aux nécessités de la culture moderne, et son action déprimante n'avait pas besoin de la crise agricole pour se faire sentir. Cela est si vrai que la période de prospérité agricole indéniable que nous traversons depuis 1900 n'a amené presque aucune amélioration dans leur situation, alors que partout ailleurs s'est produit tout au moins un arrêt dans la diminution de la valeur de la propriété rurale.

**Les plus mauvais parmi les pays calcaires vont à la ruine totale.** — C'est là un phénomène qui se poursuivra avec une régularité inéluctable. Les Causses, qui marquent l'ultime degré de la médiocrité calcaire, tendent vers le dépeuplement complet. « Nous savons que, vers l'an 1200, il y avait encore quatorze châtellenies sur le causse Méjan ; nous y voyons des ruines de chapelles, des restes de donjons, des vestiges de hameaux, des fermes dont le vent et la pluie écaillent peu à peu les murailles. Çà et là, des amas de pierres de villages disparus... la mort a détruit les villages, les hameaux, les fermes et même dévoré jusqu'à leur nom (1). » Les Méjanais, qui étaient jadis des milliers, n'étaient plus que 2 000 en 1876. En reste-t-il 1 000 aujourd'hui? En restera-t-il un seul dans cinquante ans?

Le dépeuplement se produit aussi avec une rapidité déconcertante dans le Quercy, où s'étale l'aridité caussenarde. De 281 000 en 1872, les Cadurques modernes sont tombés à 206 000 en 1911. Les villages se vident, les maisons y tombent en ruines, et autour d'eux la zone cultivée se restreint ; personne ne veut plus cultiver ces ingrates pierrailles, et il faut bien reconnaître que leur culture n'offre plus grand intérêt. Les forêts et les pacages à moutons y prendront peu à peu la place des cultures.

En Champagne, en Bourgogne, en Lorraine, mêmes tendances dans les zones nettement oolithiques ou crayeuses. La

(1) Onésime Reclus, La France à vol d'oiseau.

Champagne n'est plus la riche province du moyen âge. Sur les maigres cailloutis crayeux de la Champagne pouilleuse, les cultures se restreignent, les friches et les savarts se multiplient. « L'arrondissement de Châtillon a perdu 33 p. 100 de sa population entre 1851 et 1906, et c'est exclusivement du fait des villages, puisque, dans la ville de Châtillon, le chiffre des habitants n'a guère varié (1). »

Les villages ruraux du Bassigny ont perdu 40 000 habitants depuis cinquante ans ; les maisons abandonnées y sont de plus en plus nombreuses; dans une commune, nous avons noté plus de 3 000 parcelles qui étaient des terres labourables il y a cinquante ans et qui sont maintenant des friches ; un propriétaire en a acheté la majeure partie à des prix infimes (10 à 50 francs de l'hectare) et les a boisées ; dans vingt ans on pourra en boiser une étendue double ou triple.

La plupart des villages du Châtillonnais, de l'Auxerrois, du Tonnerrois se dépeuplent ; l'effectif de la population ne permet déjà plus la culture des terres médiocres ou éloignées. Une sorte de mort lente envahit peu à peu ces contrées. Lorsque ces parcelles infimes et sans valeur auront été définitivement abandonnées et que, par leur réunion, elles formeront de grandes étendues incultes, la forêt s'y installera naturellement.

**Ce que deviendront les mauvais pays calcaires.** — Ce phénomène est sans doute regrettable, mais il n'offre pas un caractère désastreux, car il est la conséquence naturelle des changements survenus dans les conditions de la production agricole. Vers le milieu du XIX[e] siècle, et par un de ces mouvements de bascule si fréquents en toutes choses, les pays calcaires ont vu leur valeur culturale se restreindre à mesure que montait celle des pays non calcaires. Le mouvement doit naturellement se continuer jusqu'à ce qu'il ait son plein effet, qui est la *restitution complète à la forêt* des terrains trop arides et trop pierreux pour être maintenus dans le domaine agricole.

Les conséquences de cette transformation sont très importantes au point de vue foncier. Nous pensons, en effet, qu'il ne

(1) SOUCHON, La crise de la main-d'œuvre agricole en France.

faut conserver aucun espoir de voir les mauvais pays calcaires morcelés se relever comme pays agricoles ; beaucoup ne peuvent tomber plus bas qu'ils ne sont, au point de vue de la valeur vénale, puisque cette valeur y est à peu près nulle ; mais l'activité culturale s'y restreindra de plus en plus, et quand l'homme aura définitivement renoncé à en gratter les maigres pierrailles, — et il y renoncera assez vite, — la forêt, reprenant son domaine naturel, refera à ces pays la richesse qu'ils ne peuvent plus avoir pour la culture ; ils ont cessé de jouer leur rôle agricole, et c'est d'une autre façon qu'ils doivent dans l'avenir servir à nos besoins.

Cette transformation, nous ne l'envisageons que pour les *mauvais pays calcaires* et non pour ceux dont la valeur culturale est plus ou moins élevée, mais reste néanmoins certaine. La valeur foncière de ces pays a fléchi, mais ne s'est jamais effondrée ; les plus mauvaises terres, les côtes pierreuses y seront reboisées, et la culture aura intérêt à s'y restreindre aux terres bonnes ou moyennes. Dans une propriété du Berry (région d'Avor), divisée en trois fermes où les fermiers ne pouvaient pas vivre en raison de la mauvaise qualité de certaines parties et de la trop grande étendue des fermes, le propriétaire fit boiser les parties médiocres, qui sont maintenant devenues de bons bois de pins (100 hectares). Sur le surplus, réduit aux terres vraiment cultivables, les fermiers peuvent concentrer un effort utile ; malgré cette diminution considérable d'étendue, ils *paient le même fermage*, et, au lieu de s'y ruiner, ils s'y enrichissent. Les mauvaises terres absorbaient les profits réalisés sur les bonnes.

Ce n'est guère que dans les bons pays calcaires, où les limons fertiles dominent, que les mauvaises terres seront maintenues en culture ; leur étendue est trop restreinte pour constituer une gêne culturale, et elles peuvent jouer leur rôle dans l'exploitation pour certaines cultures ou le pacage des moutons.

Les conclusions que nous venons d'exposer souffrent forcément des exceptions ; il est des situations particulières qui permettent à certains pays de se maintenir alors qu'ils devraient diminuer. Mais, dans l'ensemble, l'orientation gé-

nérale des valeurs foncières est partout la même. Sauf certaines exceptions locales, elles peuvent se résumer de la façon suivante : depuis un demi-siècle, les plaines de limons fertiles qui ont toujours eu une valeur élevée ont maintenu cette valeur ; le pays de terres froides non calcaires se sont développés de façon intense, et la valeur de la propriété foncière y a notablement progressé ; les pays à terres calcaires qui sont les vieux pays agricoles des siècles passés ont subi une diminution d'autant plus forte que leurs terrains sont plus maigres, cette diminution allant jusqu'à disparition complète de la valeur dans les régions les plus arides.

Il n'y a aucune raison actuellement pour que ces tendances se modifient ; il y en a beaucoup pour qu'elles s'accentuent.

---

## CHAPITRE IV

# CAUSES DE LA DIMINUTION DE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE

Les causes de la diminution de la propriété rurale sont les unes *passagères* ou *accidentelles*, les autres *permanentes* ou tout au moins suffisamment persistantes pour être ainsi qualifiées.

**Causes passagères ou accidentelles.** — Ce sont celles qui agissent pendant une ou plusieurs années, mais dont la période d'action ne saurait être que momentanée ; elles dérivent des crises de divers ordres qui frappent les produits agricoles.

La plus importante de toutes a été la *crise phylloxérique*, qui a produit une perturbation profonde dans les pays viticoles, perturbation dont certains d'entre eux ne se sont jamais complètement relevés.

La *mévente des produits agricoles*, qui a duré de 1880 à 1900, a amené une crise foncière exceptionnelle, que nous avons signalée précédemment.

La *mévente des vins* a occasionné de 1900 à 1910 une débâcle presque sans précédent dans les contrées viticoles.

Les épizooties éprouvent parfois durement certaines régions ; la *fièvre aphteuse*, qui a sévi très fortement cette année en Nivernais (1913), est la cause d'un malaise général dans cette province où l'élevage et l'embauche jouent un si grand rôle. Il y a trois ans, la *cachexie aqueuse* avait sérieusement touché les pays à moutons en anéantissant des troupeaux entiers.

Ces crises sont des accidents auxquels il faut s'attendre et qui rentrent dans les risques généraux agricoles. Mais elles n'en sont pas moins des causes de *désastres fonciers* quand elles sont trop accentuées ou trop persistantes.

Les périodes d'années sèches et les périodes d'années humides ont une influence favorable ou défavorable suivant les régions envisagées. La série d'années humides et froides que nous venons de traverser a été très défavorable aux *régions bocagères* à terres froides et imperméables ; elle a au contraire profité aux régions saines et particulièrement aux régions calcaires. C'est ainsi que le Sancerrois, pays bocager, en a beaucoup souffert, alors que les maigres plaines de la Champagne berrichonne en ont tiré de sérieux profits : d'où fléchissement peu sensible mais certain de la propriété foncière en Sancerrois et hausse accentuée dans la Champagne berrichonne. Il suffira d'une série d'années sèches pour renverser la situation.

**Causes permanentes.** — Les causes permanentes sont beaucoup plus graves ; elles se rattachent à des phénomènes économiques ou sociaux dont il n'est guère possible de prévoir la durée ni d'atténuer les conséquences.

Les principales de ces causes sont :

1° La diminution de l'importance du capital foncier dans la production agricole ;

2° Le morcellement excessif de la terre dans certaines régions ;

3° La diminution de la population rurale ;

4° La raréfaction de la main-d'œuvre et l'augmentation des salaires ;

5° Le développement pris par les valeurs mobilières ;

6° L'incommodité de la terre comme valeur de placement ;

7° Les charges fiscales qui grèvent la propriété foncière ;

8° La concurrence des pays neufs.

## § I. — DIMINUTION DE L'IMPORTANCE DU CAPITAL FONCIER DANS LA PRODUCTION AGRICOLE.

Le capital foncier n'a plus, dans la production, la même importance qu'autrefois ; le capital d'exploitation qui est fourni par l'exploitant (cheptel, matériel, engrais, frais divers d'exploitation) joue un rôle de plus en plus considérable. On sait quels capitaux énormes exigent aujourd'hui les fermes à culture intensive du Nord et de la région parisienne. La terre, tout en restant l'agent essentiel de la production, ne conserve plus la prédominance absolue d'autrefois ; son importance relative est moindre et moindre aussi sa part dans les bénéfices. C'est une des raisons pour lesquelles la terre n'a guère bénéficié de la hausse des produits agricoles survenue durant ces dernières années.

Il y a cinquante ans, le capital d'exploitation ne représentait jamais plus du cinquième du capital foncier ; aujourd'hui ce rapport dépasse souvent la moitié, et, dans certains pays très dépréciés, cheptel et matériel valent autant que le domaine lui-même.

Dans une ferme de Beauce de qualité plutôt ordinaire, d'une valeur de 100 000 francs, nous avons trouvé un capital d'exploitation de 60 000 francs environ (600 francs à l'hectare). Il est douteux que ce capital d'exploitation ait atteint 30 000 francs il y a quarante ans. Il faut donc un plus fort prélèvement sur le produit des récoltes pour rémunérer ce capital, d'autant plus que cette rémunération, puisqu'il s'agit d'un capital travaillant et mobilier, doit être à un taux élevé (6 à 10 p. 100).

Le cheptel, le matériel, les récoltes en terre, le droit au bail, d'une exploitation agricole de 220 hectares de la région parisienne (Plessis-Belleville) ont été cédés cette année (1913) moyennant 330 000 francs, soit 1 500 francs l'hectare ; sa valeur foncière ne dépasse guère 3 000 francs l'hectare (location 120 francs l'hectare et impôts en sus). Le capital d'exploitation atteint donc la moitié du capital foncier. Sans doute ceux des

cultivateurs de la Brie qui usent largement du crédit : payement des bœufs de travail au moment de la vente, c'est-à-dire huit mois après l'acquisition, avances du sucrier et du meunier..., peuvent marcher avec 800 à 900 francs à l'hectare, mais ils sont à la merci d'une crise. Pour travailler aisément dans les fermes à culture intensive du Nord et de la région parisienne, il faut 1 000 à 1 200 francs par hectare, et le capital d'exploitation y atteint toujours le tiers de la valeur foncière, souvent la moitié et quelquefois les deux tiers.

« En 1790, le produit brut de l'agriculture française s'élevait à 2 700 millions, et le revenu des propriétés ne dépassait pas sans doute 1 100 millions. La rente représentait donc 40 p. 100 du produit brut. Aujourd'hui, pour un produit brut de 12 milliards, le revenu net des terres ne dépasse pas 2 milliards, et la part attribuée aux propriétaires s'abaisse à 17 p. 100 (1). »

Cette constatation traduit d'une façon concrète notre affirmation du début : le capital foncier n'a plus dans la production la même importance qu'autrefois.

## § II. — MORCELLEMENT EXCESSIF DE LA TERRE DANS CERTAINES RÉGIONS.

**Division de la propriété et morcellement.** — Il ne faut pas confondre division de la propriété et morcellement. La division de la propriété s'entend de la répartition du territoire d'une contrée entre un certain nombre de propriétaires ; selon que l'étendue de chacune de ces propriétés est plus ou moins considérable, nous nous trouvons en présence de pays de grandes, de moyennes ou de petites propriétés ou de pays mixtes. Un pays de petites propriétés, la Sarthe par exemple, n'est pas forcément un pays morcelé, et la division du sol en unités d'exploitation très nombreuses (borderies, locateries) a toujours eu des conséquences agricoles ou sociales très heureuses quand cette division n'est pas compliquée par le morcellement.

(1) Daniel Zolla, L'agriculture moderne, p. 283.

Le *morcellement* est le fractionnement d'une propriété en un nombre plus ou moins grand de *parcelles*. Une propriété rurale peut être d'un *seul tenant*, c'est-à-dire à parcelles soudées formant en somme une seule grande parcelle, ou *morcelée*, c'est-à-dire divisée en parcelles dispersées un peu partout et isolées les unes des autres. Le morcellement est toujours désavantageux ; poussé à l'extrême, il aboutit à des *propriétés pulvérisées*, *atomisées*, dont l'existence devient de plus en plus un anachronisme foncier.

**Inconvénients du morcellement**. — Les tendances essentielles de l'agriculture moderne, qui sont pour elle d'une nécessité vitale, se résument très simplement comme suit : accroissement de la production et diminution des frais d'exploitation. Ni l'une ni l'autre de ces conditions de prospérité ne peuvent être convenablement réalisées dans les régions morcelées.

Lorsqu'un territoire est formé de milliers de parcelles enclavées et enchevêtrées les unes dans les autres, appartenant à des centaines de propriétaires, les *assolements généraux réglés s'imposent* ; on divise ce territoire en trois soles (comme dans l'Est) correspondant à la rotation triennale, et l'ensemble des propriétaires y est assujetti ; il n'est pas possible, en effet, d'aller cultiver des betteraves dans une parcelle enclavée dans une masse d'autres parcelles cultivées en blé, et réciproquement. L'assolement obligatoire gêne tout progrès agricole.

Sur un territoire morcelé, le nombre des parcelles enclavées est considérable, souvent les deux tiers, et l'enclave est une gêne constante pour l'exploitation comme une cause permanente de dégâts et une source de procès.

D'autre part, les forts rendements exigent l'emploi des engrais à haute dose. Un cultivateur dont les champs auront quelques mètres de largeur seulement ne pourra faire cette application que dans la partie centrale de sa parcelle, par crainte d'en faire bénéficier le voisin.

La jouissance d'une propriété morcelée n'est qu'une jouissance partielle, et le propriétaire des plaines de l'Est *n'est pas autant propriétaire* que le bordager de l'Anjou ou du Maine.

Les machines agricoles, qui sont devenues une nécessité,

sont d'un emploi peu avantageux sur des parcelles trop exiguës, et il est presque toujours préférable d'y renoncer.

Enfin, et c'est peut-être là l'inconvénient majeur du morcellement, les pertes de temps qu'impose la division parcellaire sont de plus en plus onéreuses au cultivateur ; le transport des fumiers et des produits rend peu intéressante la culture des parcelles éloignées. La culture et la récolte dans une propriété divisée demandent beaucoup plus de temps que dans une propriété groupée, et c'est là un mal sans remède.

Aussi, dans les plaines calcaire de l'Est, toujours très morcelées, les parcelles éloignées *ne trouvent plus d'acquéreurs* ; on les donne *par-dessus le marché* avec d'autres parcelles mieux situées ou bien on les vend à des prix infimes. Dans le canton de Juzennecourt (Haute-Marne), nous avons vu vendre 0 fr. 75 à 1 franc de l'hectare des parcelles de terres labourables éloignées de 4 kilomètres du village. Dans les ventes, les parcelles de 50 ares et au-dessus trouvent généralement preneurs, mais les lopins de 10 à 20 ares ne peuvent être vendus que si les voisins sont acquéreurs.

**Quelques exemples de morcellement excessif.** — Le morcellement atteint quelquefois des proportions inouïes. M. Ardouin-Dumazet décrit ainsi la propriété lilliputienne des îles de notre littoral océanique (1) : « Dans l'île de Ré, j'ai rencontré des champs n'ayant pas plus de 2 mètres carrés. Pour mettre en culture ce domaine d'une si invraisemblable ténuité, on voit parfois des propriétaires venir d'une partie très éloignée de l'île. Et l'on ne se borne pas à planter quelques carottes et quelques oignons ; on fait bien réellement de la culture proprement dite ; voici du blé ou de l'avoine, de la luzerne, du trèfle, de la vigne. Et cela produit l'effet le plus extraordinaire ; c'est une véritable marqueterie végétale. Dans les îles bretonnes : Houat, Hoëdic, Groix, Ouessant, la base de la propriété est le *sillon*, bande de terre longue de 40 mètres et large de 2 pieds, soit $0^m,65$. Lorsqu'un habitant a dix sillons d'un seul tenant, il passe pour un homme important ; en réalité, on n'a guère qu'un sillon à la fois. »

(1) Ardouin-Dumazet, *Journ. d'agricul. prat.*, 1912.

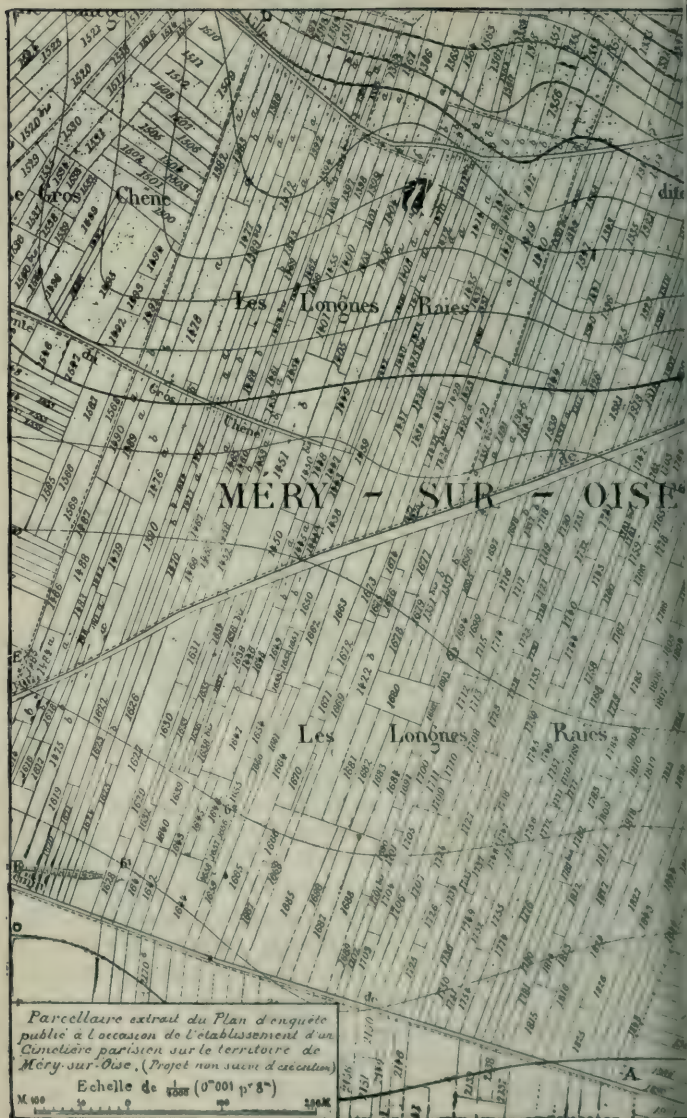
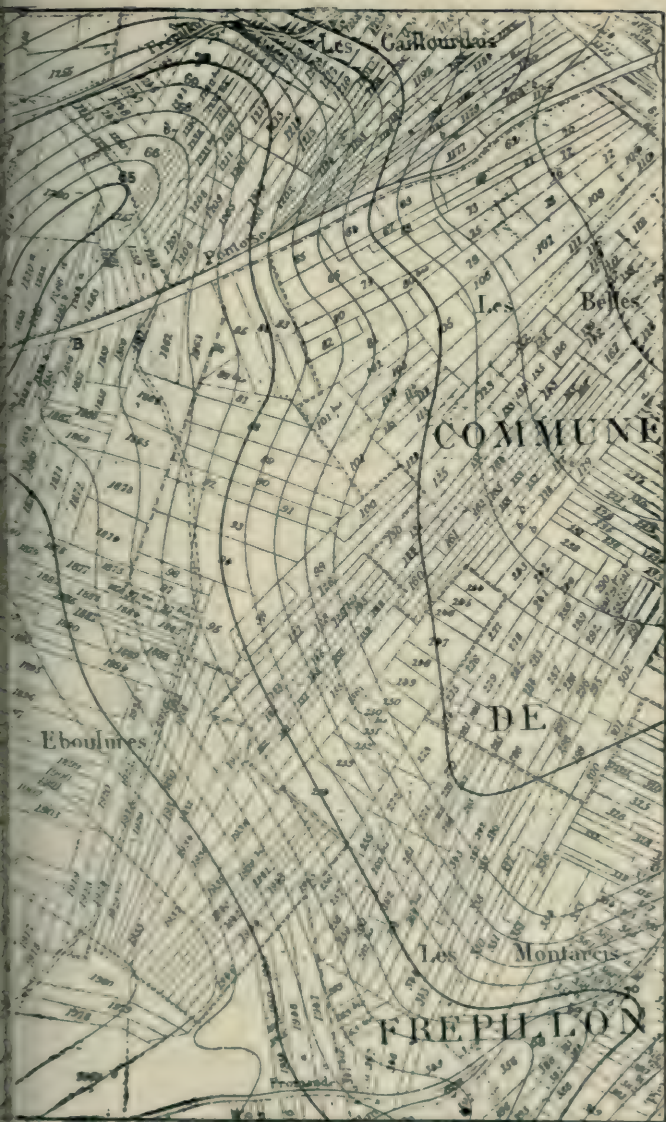



Fig. 1. — Type d'un fractionnement parcellaire excess




ciable à la valeur de la propriété (d'après Muret).

Le territoire de Chaingy, dans le Loiret, comporte 48 000 parcelles pour 2 179 hectares, soit un peu plus de 4 ares par parcelle et beaucoup de ces parcelles de $0^a,50$, 1 are $1^a,50$ ne peuvent être cultivées qu'à la bêche ou à la pioche (1).

En Limagne, nous nous souvenons d'avoir eu à évaluer une propriété de 5 hectares qui ne comprenait pas moins de *120 parcelles* réparties sur le territoire de sept communes. C'est ce que nous avons rencontré de mieux dans ce genre (4 ares par parcelle).

**Conséquences du morcellement dans l'Est.** — Le morcellement est très accentué dans l'Est de la France : Champagne, Lorraine, Bourgogne calcaire. Nous avons vu que dans ces pays calcaires secs il avait une origine naturelle par suite de la nécessité du groupement des cultivateurs en bourgs ou villages. Mais cette division a été encore accrue par les partages successoraux pratiqués dans l'esprit de notre Code civil, c'est-à-dire en divisant les parcelles en sous-parcelles...

C'est une des raisons pour lesquelles la situation foncière des provinces de l'Est est devenue si mauvaise. Le mal est d'autant plus grave qu'il est *incurable*. Certaines communes de l'Aube, de la Haute-Marne, de la Marne, sont véritablement en train de mourir foncièrement et agricolement parlant. Il faut que la valeur de la terre tombe si bas que la reconstitution de grands tènements ne soit plus gênée par l'âpreté paysanne, que les meilleurs d'entre eux soient conservés à la culture et les plus mauvais boisés conformément à leur destination naturelle. Cette transformation s'esquisse d'ailleurs un peu partout. A Vaudrémont, dans la Haute-Marne, un propriétaire a racheté par 116 actes sous seings privés plus de 3 000 parcelles de terre laissées en friches par leurs propriétaires et constituant une étendue totale de 179 hectares; le prix moyen payé a été de 25 francs l'hectare; il en a formé de grands tènements où il a fait des semis de pins. Ces parcelles étaient, il y a cinquante ans, des terres à blé. La population de la commune diminuant, la culture s'est repliée sur les parcelles les meilleures ou les mieux situées.

(1) Émile Chevallier, Rapport du Jury de la Classe de grande et petite cultures à l'Exposition de 1900.

La loi du 27 juillet 1870 (modifiée en 1884), votée pour faciliter les échanges en établissant des droits réduits de mutation, a rendu relativement peu de services.

On a préconisé aussi les *remembrements territoriaux collectifs*. Ceux qui ont été effectués sont tellement rares qu'on les cite comme des phénomènes ; d'ailleurs, les avantages obtenus sont plutôt modestes. C'est ainsi qu'à Tantonville, en Lorraine, on est descendu de 3 167 parcelles à 2 691, et la surface moyenne s'est élevée de 25 ares à 30 ares. C'est un assez piètre résultat pour une aussi grosse opération.

En réalité, la volonté humaine est impuissante à modifier les situations aussi fâcheuses que celles qui résultent du morcellement. Il faut qu'elles se modifient d'elles-mêmes sous des influences générales qui dominent l'homme et les choses, et ces modifications s'accomplissent fatalement par la ruine progressive des régions morcelées les plus pauvres.

---

## CHAPITRE V

# CAUSES DE LA DIMINUTION DE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE *(Suite)*

### I. — DIMINUTION DE LA POPULATION RURALE.

L'ensemble de la population de la France est à peu près stationnaire depuis de nombreuses années ; mais il s'est produit un changement notable dans la répartition de cette population ; alors que la population des villes augmente sans cesse, celle des campagnes ne fait que diminuer. La population rurale constituait :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 75,6 | p. 100 de la population en | ............ | 1846 |
| 67,6 | — | — ............ | 1876 |
| 60,9 | — | — ............ | 1896 |
| 59,1 | — | — ............ | 1901 |
| 57,9 | — | — ............ | 1906 |
| 55,8 | — | — ............ | 1911 |

Cette diminution ne frappe pas également toutes les régions : très accusée en Normandie et dans la vallée de la Garonne, en Bourgogne, en Champagne, elle est bien moins accentuée en Bretagne, en Flandre, et dans certaines parties du Plateau Central. Elle n'a pas partout les mêmes causes, mais ces causes s'ajoutent presque toujours dans les pays les plus atteints ; elles se ramènent à deux principales : *l'émigration vers les villes et la diminution de la natalité.*

**Émigration vers les villes.** — Au voisinage des grandes villes industrielles, les usines agissent comme de puissantes pompes aspirantes ; elles attirent à elles la masse des ouvriers agricoles et même des petits propriétaires ruraux placés dans leur rayon immédiat. Il suffit quelquefois d'un unique point d'attraction pour produire une perturbation profonde dans une vaste étendue de pays. Les usines de caoutchouc de Michelin ont vidé de main-d'œuvre la Limagne d'Auvergne ; le Creusot a eu une action analogue sur toute une partie du département de la Saône-et-Loire. En Lorraine, les énormes usines métallurgiques installées dans la région de Nancy et de Briey rendent la culture fort difficile.

Ailleurs, cette émigration est le résultat d'une tendance générale vers le fonctionnarisme, dont le développement parasitaire est la conséquence fatale de nos mœurs politiques. Ainsi en est-il dans la plupart des départements du Sud-Ouest, dont les habitants viennent au monde avec une irrésistible vocation pour les prébendes officielles.

L'exode vers les villes ne serait pas un mal, si les populations se reformaient de leur souche, comme cela devrait avoir lieu pour une race vigoureuse. L'accroissement de la population des villes ne serait alors pour les ruraux qu'une source de richesse, en augmentent le nombre des consommateurs des produits agricoles. Mais il est aggravé par un phénomène infiniment plus grave qui touche aux sources même de la vie d'un peuple : *la diminution volontaire de la natalité.*

**Diminution de la natalité.** — Cette diminution est générale en France, mais elle est, suivant les régions, plus ou moins accentuée et plus ou moins désastreuse. Deux *dépar-*

*tements ruraux* seulement continuent à augmenter de population :

| | 1876. | 1906. | 1911. |
|---|---|---|---|
| Finistère... | 666 000 h. | 773 000 h. | 795 000 h. |
| Morbihan.. | 507 000 — | 573 000 — | 578 000 — |

Les Côtes-du-Nord, la Vendée, la Vienne, l'Eure-et-Loir, les Deux-Sèvres, la Sarthe, le Loiret, la Loire, l'Indre, les Savoies, les Deux-Sèvres sont à peu près stationnaires.

*Région du Sud-Ouest.* — Dans le Lot-et-Garonne, la natalité s'est abaissée d'une façon effrayante; vingt-quatre communes du Haut-Agenais n'atteignent pas la moitié de la natalité française; quelques communes ont 8 à 9 naissances par 1 000 habitants, alors que la moyenne générale (1891-1900) est de 22 naissances. Comme dans ce pays la marche au fonctionnarisme est plus ardente que partout ailleurs, les campagnes se vident de leurs meilleurs éléments, et la propriété s'est dépréciée d'une façon inouïe. Le phénomène est le même dans le Tarn-et-Garonne, le Lot, la Haute-Garonne, le Gers.

| | Pour 100 naissances. |
|---|---|
| Dans le Gers il y a eu en 1912 (1)... | 143 décès. |
| — le Lot-et-Garonne............. | 131 — |
| — le Lot......................... | 130 — |
| — la Haute-Garonne.............. | 122 — |
| — le Tarn-et-Garonne............ | 122 — |

et on peut leur opposer:

| | |
|---|---|
| Dans le Finistère.................... | 61 décès. |
| — le Pas-de-Calais................ | 62 — |
| — le Morbihan.................... | 68 — |

Aussi la population du bassin de la Garonne a-t-elle fléchi fortement.

(1) Chiffres établis par M. Fuster, professeur au Collège de France.

| DÉPARTEMENTS. | POPULATION en 1872. | POPULATION en 1911. | DIMINUTION en 40 ans. | DIMINUTION p. 100. |
|---|---|---|---|---|
| | Habitants. | Habitants. | | |
| Ariège .......... | 246 000 | 199 000 | 47 000 | 19 p. 100 |
| Haute-Garonne.. | 479 000 | 432 000 | 47 000 | 10 — |
| Gers....... .... | 285 000 | 222 000 | 63 000 | 22 — |
| Lot... ......... | 281 000 | 206 000 | 75 000 | 27 — |
| Lot-et-Garonne.. | 319 000 | 268 000 | 51 000 | 16 — |
| Hautes-Pyrénées. | 235 000 | 206 000 | 29 000 | 12 — |
| Tarn-et-Garonne. | 221 000 | 182 000 | 39 000 | 18 — |
| Totaux..... | 2 066 000 | 1 715 000 | 351 000 | 17 p. 100. |

*En Normandie, la crise foncière relève uniquement d'une crise de natalité et de l'alcoolisme.* — La Normandie et particulièrement les départements de l'Orne et du Calvados subissent une crise analogue, et une tare lamentable, l'*alcoolisme*, vient encore se superposer à la stérilité volontaire. Dans ces pays dont les richesses naturelles sont exceptionnelles et où tout semble réuni pour que les populations rurales soient dans un état de vigoureuse santé, non seulement le nombre des habitants fléchit, mais la santé morale et physique de ceux qui restent est fortement atteinte par l'abus général de l'alcool. Si l'arrondissement de Lectoure, dans le Gers, est celui qui a diminué le plus dans le courant du siècle dernier (1 000 habitants en 1801 contre 661 en 1901), les arrondissements de Pont-Audemer, Bernay, Coutances, Falaise, Argentan viennent immédiatement après, avec un fléchissement d'ensemble de 30 à 35 p. 100 (1801 à 1901).

| | Pour 100 naissances. |
|---|---|
| Dans l'Orne, il y a eu en 1912........ | 123 décès. |
| — l'Eure....................... | 110 — |
| — le Calvados.................... | 109 — |

**Mouvement de la population de 1872 à 1911.**

| DÉPARTEMENTS. | 1872. | 1911. | DIMINUTION. | DIMINUTION p. 100. |
|---|---|---|---|---|
| | Habitants. | Habitants. | Habitants. | |
| Calvados........ .. | 454 000 | 396 000 | 58 000 | 13 p. 100. |
| Eure .. ......... | 378 000 | 324 000 | 54 000 | 14 — |
| Manche.......... | 545 000 | 476 000 | 69 000 | 13 — |
| Orne ............ | 398 000 | 307 000 | 91 000 | 23 — |
| Totaux..... | 1 775 000 | 1 503 000 | 272 000 | 15 p. 100. |

« Ce peuple vigoureux, fertile en grands hommes, ces conquérants de l'Angleterre, ces conquérants du monde, cette race puissamment dotée, fortement trempée, ces gens de jugement sain, de raison pratique, de longue patience et prudence... ces malins qui ne prononcent jamais le oui ou le non en toute franchise... sont-ils condamnés à disparaître du fait de la stérilité volontaire (1). »

L'avenir sera-t-il meilleur que le présent ? Dieu seul le sait ; mais ce présent est infiniment triste. Dans ces pays de riches herbages et de limons fertiles, où l'herbe pousse et nourrit un bétail magnifique en été comme en hiver, et où, malgré cela, la propriété rurale s'est fortement dépréciée et se vend parfois difficilement, la cause presque unique de la dépréciation des biens provient de la faiblesse de la natalité et de l'alcoolisme. C'est une cause qui relève de la pathologie sociale.

**La crise de natalité atteint surtout les contrées riches.** — La déchéance normande prend un relief particulièrement saisissant à côté de la prospérité actuelle de la province voisine, la Bretagne. Depuis trente ans, les terres bretonnes, parfois si maigres, augmentent constamment de valeur, grâce à l'activité d'une race restée vigoureuse et dont le nombre d'enfants ne cesse de s'accroître.

Et ceci nous amène à dire que la dépopulation frappe beau-

(1) Onésime Reclus, La France à vol d'oiseau, t. Ier.

L'effort et la lutte sont les conditions essentielles du progrès humain ; les peuples pauvres, astreints par nécessité vitale à cet effort et à cette lutte, accroissent constamment leur force en nombre et en richesse ; les peuples riches s'y dérobent. C'est malheureusement devenu le cas des Français trop riches dans un pays trop généreux. La recherche du bien-être est la loi majeure qui règle toutes choses.

La prospérité matérielle actuelle n'est pas douteuse, et elle nous masque les progrès d'une décadence qui, sans un énergique effort de réaction, apparaîtra quelque jour brusquement et dans toute son horreur. Rien ne nous permet d'entrevoir une atténuation de la maladie dont nous souffrons. Cependant, il ne faut jamais désespérer, et il y a dans la vie économique comme dans la vie rurale des peuples, des retours imprévus qui changent peu à peu la face des choses. Toutefois cette renaissance française sera lente, car « on ne reconstruit pas en quelques années ce que plus d'un siècle a détruit (1) ».

## § II. — RARÉFACTION DE LA MAIN-D'ŒUVRE ET AUGMENTATICN DES SALAIRES.

La diminution de la population rurale frappe surtout la catégorie des ouvriers agricoles. L'emploi des machines agricoles a permis de remédier jusqu'ici, dans beaucoup de régions, à cette pénurie de main-d'œuvre. Il en résulte néanmoins un peu partout une gène générale pour l'exploitation des biens ruraux. Cette gêne est, dans certains pays, si accentuée qu'elle rend la culture difficile. Les fermiers, découragés, s'éloignent des fermes où ne les louent qu'à bas prix, et les capitalistes effrayés par les difficultés de trouver des exploitants se détournent des placements ruraux.

**La crise de main-d'œuvre dans l'Est.** — Quelques faits démontreront mieux que toutes les statistiques officielles l'acuité que revêt dans certains coins de France cette pénurie de main-d'œuvre.

(1) SOUCHON, La crise de la main-d'œuvre agricole.

Nous nous souviendrons toujours d'un cultivateur du plateau de Liverdun (Meurthe-et-Moselle), propriétaire d'une ferme d'une cinquantaine d'hectares très morcelée, qu'il devait cultiver à lui seul ; il lui fallait à la fois labourer ses terres, soigner son bétail, faire les travaux intérieurs de la ferme, etc. Il se trouvait dans l'impossibilité absolue de trouver un ouvrier sérieux, les usines voisines de Pompey et de Frouard ayant tout raflé. Parfois le malheureux racolait un chemineau errant sur la route, le gardait une quinzaine de jours et devait s'en débarrasser à la suite de quelque méfait. Il n'avait jamais pu se marier, aucune femme du pays n'ayant pu se résoudre à venir habiter une ferme isolée. Sa situation était lamentable. Il s'est ruiné à la peine, et sa propriété a été vendue judiciairement ces années dernières.

Il y a quelques années, dans une ferme d'une centaine d'hectares, entre Troyes et Bar-sur-Aube, le fermier cultivait avec ses quatre filles (peut-être continue-t-il encore) qui faisaient office de charretier, bouvier, laboureur ; il lui avait été impossible de trouver un domestique mâle dans la région. Le tiers des terres de la commune était en friches, faute de bras pour les cultiver.

Plus au nord, vers Soulaines (Aube), une fermière ayant pu dénicher un ouvrier qui travaillait avec ses fils se lamentait parce que le service militaire allait le lui enlever et qu'elle n'en trouverait plus d'autre.

En Côte-d'Or, à Is-sur-Tille, un propriétaire cultivateur ayant un domestique nous disait : « Il disparaît le dimanche et bien souvent le lundi, et c'est moi qui suis en réalité le domestique; mais je ne lui fais pas trop d'observations, car il me quitterait et je n'aurais plus personne. »

Ces quelques faits, que nous pourrions compléter de beaucoup d'autres, montrent avec quelle intensité se pose le problème de la main-d'œuvre dans l'Est de la France et quelle influence désastreuse il peut avoir sur la valeur des propriétés dont le maintien en culture n'est pas toujours une certitude.

Depuis quelques années, 5 000 à 6 000 ouvriers polonais viennent travailler dans l'Est, et nous ne parlons pas des

centaines d'Allemands, fermiers ou ouvriers, essaimés en Lorraine et en Champagne.

**Dans le Nord et la région parisienne.** — Dans le Nord, la situation n'est pas non plus très brillante, surtout dans les environs immédiats des centres miniers ou industriels.

A Valenciennes, un fermier important nous tenait ce propos : « A part un noyau de vieux ouvriers sérieux sur lesquels nous pouvons compter, le surplus de notre personnel fixe est constitué par des ouvriers peu intéressants, que ne peuvent pas ou que ne veulent pas utiliser les mines ou les usines. »

Dans la Brie comme dans le Nord, les ouvriers agricoles locaux sont de plus en plus rares. La culture n'est en somme assurée que par les 40 000 ouvriers belges ou *Franschmans* qui viennent chaque année biner les betteraves, les arracher et faire la moisson. Si, pour une raison ou pour une autre, cette énorme immigration temporaire venait à cesser, il en résulterait une crise agraire sans précédent dans toute la région parisienne et une partie du Nord.

Beaucoup de fermiers de la Brie ont dû supprimer leurs vacheries parce qu'ils ne trouvent plus personne pour traire les vaches.

L'enquête ouverte à ce sujet, par le ministère de l'Agriculture, dans le courant de l'année dernière, donne des renseignements très peu rassurants. En Seine-et-Marne, dans l'arrondissement de Melun, la main-d'œuvre nomade (ou étrangère) atteint les deux tiers du personnel des fermes, et elle est de plus en plus exigeante : sans elle, la culture intensive deviendrait impossible.

Dans la Somme, le nombre des salariés agricoles tend partout à diminuer. En 1910, la main-d'œuvre nomade a fait défaut, et de *nombreux champs de betteraves n'ont pas reçu les façons nécessaires...*

**Dans les autres régions : Normandie, Centre, Sud-Ouest.** — En Normandie, la main-d'œuvre manque aussi, et c'est de Bretagne que vient l'appoint nécessaire.

Le Centre de la France, exclusivement agricole, se suffit encore à lui-même grâce à une utilisation meilleure de la main-d'œuvre et à l'emploi des machines agricoles généralisé en

ıelques années. Mais que de plaintes au sujet de la dimiıtion de la main-d'œuvre comme qualité! Comme elle est ›ut juste suffisante, il faut employer tout le monde, bons et ·auvais, et une mauvaise tête suffit pour désorganiser toute ıe équipe. Les fermiers du Berry et d'ailleurs se plaignent ·aucoup moins de l'élévation des salaires que de ›nsuffisance du travail. Jadis les domestiques de ferme



Phot. Rouse.

Fig. 2. — Ouvriers belges en Beauce.

aient en quelque sorte les collaborateurs du fermier; entre lui-ci et les principaux d'entre eux régnait une confiance ciproque, et la bonne entente était générale. Aujourd'hui ; domestiques de ferme consciencieux sont tellement rares ı'on se les dispute; la masse « tire au flanc »... Les principes ıditionnels d'autorité et de discipline s'émoussent là comme lleurs. Un fermier important de la Sologne berrichonne, ›mme énergique et cultivateur remarquable, nous disait ınnée dernière qu'il allait bientôt abandonner la culture, et, ımme nous lui en manifestions quelque étonnement, ses nditions de location étant très avantageuses, il nous répon-

dait textuellement : « Voyez-vous, aujourd'hui, le montant du fermage, ce n'est pas ce qui me gêne ; c'est peu de chose ; les gages des domestiques, malgré leur augmentation, ne me gêneraient pas non plus, mais à présent il n'est plus possible de *faire travailler le monde* ; j'aime mieux me retirer que de mourir à la peine. » Et il ajoutait que, si cette situation continuait à empirer, les grosses fermes berrichonnes trouveraient bientôt difficilement des fermiers. Sans aller aussi loin dans le pessimisme, il est à craindre que la persistance de cet état d'esprit des ouvriers ruraux ne cause dans l'avenir de sérieux préjudices à la propriété foncière.

Dans certaines parties du Centre comme dans la région de Paris, on a cherché à utiliser la main-d'œuvre hongroise ou polonaise : les résultats obtenus n'ont pas été brillants.

Le Périgord fait appel à la main-d'œuvre limousine ; en Saintonge, descendent des fermiers et des ouvriers vendéens.

Dans l'Agenais, ce sont les Espagnols qui suppléent, bien insuffisamment, à la raréfaction inouïe des travailleurs agricoles ; eux encore en Armagnac, dans l'Aude et les Pyrénées-Orientales.

Dans le Var, on trouve très peu d'ouvriers agricoles de nationalité française. Ce sont presque tous des Italiens, et partout les ouvriers français disparaissent pour être remplacés par eux. Les Italiens remontent jusqu'en Bourgogne, et nous en avons rencontré des familles dans les vignobles du Mâconnais.

Les Belges mis à part (ce sont des travailleurs actifs et laborieux), toute cette main-d'œuvre étrangère est inférieure à la main-d'œuvre française. L'ouvrier étranger ne sait pas cultiver, et il exige une surveillance et une direction constantes.

Cette disparition progressive de la main-d'œuvre française, qui se manifeste un peu partout, introduit dans la vie agricole un élément d'incertitude dont les conséquences futures peuvent être extrêmement graves, et qui, dès à présent, pèse lourdement sur la valeur de la propriété foncière.

## § III. — AUGMENTATION DES SALAIRES.

Le produit d'exploitation d'un domaine agricole se partage ntre (1) :

1° Le propriétaire : rente foncière ;

2° Le fermier : bénéfices d'exploitation ;

3° Les salariés : salaires et gages.

Le relèvement de ce produit d'exploitation, qui s'est très rieusement accentué, depuis une dizaine d'années, aurait ı avoir pour conséquence le relèvement de la part de chaın ; mais il est évident que, si deux des parties prenantes ıgmentent l'importance relative de leurs prélèvements, le ›néfice de la troisième en est réduit d'autant.

C'est ce qui est arrivé pour le propriétaire foncier. Les rmiers aujourd'hui, assujettis à plus de risques et engageant us de capitaux, exigent une rémunération plus élevée qu'aurefois de leur travail et de leurs capitaux ; nous avons signalé : fait en étudiant l'augmentation d'importance du capital 'exploitation. Quant aux salariés, moins nombreux, ils se ıontrent plus exigeants.

Dans le cours du XIX^e siècle, les salaires ont au moins quaruplé. Notre ancien maître Émile Chevallier, dans la remaruable étude publiée sur la situation générale de l'agriculture ançaise au moment de l'Exposition de 1900 (2), cite des faits ussi nombreux que probants.

Le salaire d'un charretier de Jouy-le-Châtel (Seine-etlarne), qui était de 180 francs en 1790, 300 francs en 835, 600 francs en 1865, 700 francs en 1899, est probablement ujourd'hui de 900 à 1 000 francs. Dans le Berry, la proression a été la suivante : 150 francs en 1830, 175 francs n 1840, 210 francs en 1850, 285 francs en 1869, 420 francs n 1882, 450 à 500 francs en 1900 : aujourd'hui on arrive à 00 francs.

(1) Abstraction faite des charges fiscales et des frais généraux e culture : matériel, engrais, semences, etc.

(2) Émile Chevallier, professeur à l'Institut national agronoıique, Rapport du Jury de la classe 104 : Grande et petite culture.

Le professeur d'agriculture de la Haute-Vienne note une augmentation de salaires de 70 p. 100 de 1892 à 1910 ; dans l'Yonne, il y a augmentation de 30 à 40 p. 100 depuis dix ans (1).

Un fermier de la Beauce de Pithiviers, qui payait son berger 800 francs en 1905, le paye aujourd'hui 1 050 francs, et le salaire de son premier charretier a suivi une hausse analogue.

Pour certains ouvriers spéciaux, comme les bûcherons, organisés dans le Nivernais en syndicats disciplinés, la hausse a été énorme, et cette hausse a fait baisser fortement les prix des coupes de bois. La façon de la corde de charbonnette (2st,33), qui se payait 1 fr. 25 à 1 fr. 50 il y a vingt ans, se paie maintenant 3 fr. 50 à 4 francs.

**La part des salariés a augmenté et celle des propriétaires a diminué.** — Il n'est pas douteux que la hausse des salaires durant ces vingt dernières années a dépassé très largement la hausse du produit d'exploitation, — ce qui revient à dire que les *salariés prélèvent aujourd'hui une part plus forte* (en quotité comme en quantité) *sur la masse de la production agricole*. S'ils recevaient autrefois 20 p. 100 de cette production, ils reçoivent maintenant 30 p. 100 (ces chiffres n'ayant bien entendu qu'une valeur d'explication). Il a bien fallu, dans ces conditions, que la part revenant aux propriétaires s'abaisse, et c'est cet abaissement qui a empêché la *valeur locative des terres* de suivre un mouvement de hausse parallèle à celui des produits agricoles. Recevoir 25 p. 100 sur 120 000 francs aboutit au même résultat que 30 p. 100 sur 100 000 francs.

M. Daniel Zolla estime que la « rente foncière » représentait en 1790 40 p. 100 du produit brut ; elle s'abaisse aujourd'hui à 17 p. 100 (2).

**La hausse des salaires agricoles continuera dans l'avenir.** — Dans l'avenir, il ne faut pas compter sur un arrêt dans la hausse des salaires ; il faudrait plutôt s'attendre à ce que la crise de la main-d'œuvre prenne plus d'intensité, si le syndicalisme rural parvient à s'organiser. Et ce sera le propriétaire foncier qui, en dernière analyse, en subira tout le dommage.

(1) *Ministère de l'Agriculture* : Enquête sur les salaires agricoles.
(2) Daniel Zolla, L'agriculture moderne.

Les syndicats d'ouvriers agricoles s'agitent déjà dans le Midi et ont maintes fois imposé leurs prix aux patrons. Dans le Centre et le Nord, ils ne sont qu'à l'état d'ébauche, mais qui peut dire quelle sera à ce point de vue la situation de demain.

On nous objectera que, si les ouvriers agricoles sont payés plus cher, l'emploi des machines agricoles à réduit sensiblement leur nombre, d'où il s'ensuit que la dépense totale de main-d'œuvre n'est pas plus élevée qu'autrefois. Cette objection ne porte pas : les machines actuelles ont été employées non pas pour diminuer les frais de culture, mais pour remédier à une *insuffisance de main-d'œuvre*. Quant à donner une économie sur le travail fait par l'homme *sur les prix d'il y a sept ou huit ans*, il n'y faut pas compter : les dépenses d'achat, d'amortissement, d'entretien, de ficelle, lorsque la moisson est faite avec une moissonneuse-lieuse, ne sont pas loin d'atteindre ce qu'on payait en salaires aux faucheurs d'autrefois.

On nous objectera encore que la « grève » est un mal qui frappe toutes les industries et que l'agriculture s'y adaptera sans plus de dommages que les autres. Il n'y a malheureusement aucune analogie entre les deux situations, car, si on peut suspendre impunément la fabrication d'un produit manufacturé sans autre perte qu'un manque à gagner, la moisson ou la vendange ne peuvent être suspendues et tout retard dans leur accomplissement entraîne un désastre irréparable. Une grève d'ouvriers agricoles de quelque durée, au moment des récoltes, constituerait une calamité nationale.

*Note*. — Les lignes ci-dessus sur la main-d'œuvre agricole étaient écrites lorsqu'est paru le remarquable ouvrage de M. Souchon, professeur à la Faculté de Droit et à l'Institut national agronomique sur la Crise de la main-d'œuvre agricole. Sans cela nous aurions pu en extraire un grand nombre de faits intéressants signalés par l'éminent professeur. Nos lecteurs pourront s'y reporter utilement.

CHAPITRE VI

# CAUSES DE LA DIMINUTION DE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE

(*Suite*)

## § I. — DÉVELOPPEMENT PRIS PAR LES VALEURS MOBILIÈRES.

Les valeurs mobilières ont pris en France depuis cinquante ans un développement extrêmement rapide ; à peu près inconnues des petits capitalistes au commencement du XIX[e] siècle, elles forment maintenant la partie la plus importante de notre patrimoine national avec une valeur totale de 110 milliards (la propriété rurale, nous l'avons vu, ne peut guère être évaluée plus de 55 à 60 milliards).

D'après M. Neymark, le nombre de valeurs cotées en Bourse depuis un siècle a progressé de la façon suivante :

| | | |
|---|---|---|
| 1800 | 10 | valeurs. |
| 1830 | 30 | — |
| 1848 | 130 | — |
| 1869 | 402 | — |
| 1883 | 783 | — |
| 1892 | 1 087 | — |
| 1902 | 1 078 | — |
| 1906 | 1 155 | — |
| 1912 | 1 456 | — |

La valeur vénale de ces titres était, au 31 décembre 1912, de 142 milliards. Si on ajoute les valeurs négociables en banque (23 milliards) et les valeurs négociables dans les bourses départementales (5 milliards), on obtient une valeur totale de

70 milliards pour les titres négociables en France au 31 décembre 1912, titres possédés par des Français et des étrangers (1).

Le même statisticien a établi la valeur des titres possédés par les capitalistes français dans le cours du siècle dernier, c'est-à-dire la progression de la fortune mobilière française :

| | | |
|---|---|---|
| 1850........................ | 9 | milliards. |
| 1860........................ | 31 | — |
| 1869........................ | 33 | — |
| 1880........................ | 56 | — |
| 1890........................ | 74 | — |
| 1902........................ | 87 à 90 | — |
| 1910........................ | 106 à 110 | — |
| 1912. 31 déc................ | 108 à 115 | — |

Sur ces 108 à 115 milliards, on peut compter 40 milliards environ de valeurs étrangères. Ce chiffre de 110 milliards est certainement inférieur à la réalité, et il serait dépassé si l'on pouvait tenir compte des titres déposés à l'étranger. Le revenu total de ce capital mobilier est d'environ 5 milliards par an. Chaque année l'épargne française place l'excédent de ses revenus en valeurs mobilières, et cet excédent ainsi placé peut être fixé entre 1 500 millions et 2 milliards par an. Ainsi s'explique le flot toujours croissant des émissions et des valeurs nouvelles (1).

De 1850 à nos jours, la fortune mobilière française est passée de 9 milliards à 110 milliards, alors que la *fortune terrienne* est restée à peu près stationnaire (61 milliards en 1861, 60 milliards peut-être aujourd'hui).

Mais ce que les statistiques ne disent pas, c'est la pénétration des valeurs mobilières dans les milieux ruraux depuis quelques années.

**La terre était autrefois l'unique valeur de placement des capitalistes ruraux.** — Les grands propriétaires fonciers mis à part, on peut dire qu'il y a une quinzaine d'années les capitalistes ruraux ignoraient presque complètement les valeurs mobilières. C'est à peine s'ils possédaient quelques valeurs à lots du Crédit foncier, prises plutôt comme billets de loterie que comme valeurs de placements.

(1) NEYMARK. *Le Rentier*, 27 juillet et 7 août 1913.

3.

**Les notaires gérants de la fortune rurale.** — Les notaires étaient les banquiers ordinaires des paysans, et les capitaux allaient presque tous à la terre, soit sous forme d'acquisitions, soit en placements hypothécaires. Presque tous les notaires se tenaient strictement sur le terrain foncier, et cette situation ne présentait que des avantages — de très grands avantages — en maintenant les capitaux de gens ignorants et naïfs entre les mains d'officiers ministériels dont l'immense majorité présentait des garanties exceptionnelles d'honorabilité et d'intégrité. Quelques-uns d'entre eux, poussés par l'abondance des capitaux dont ils disposaient, usèrent du marché mobilier pour faire fructifier ces capitaux d'une façon plus avantageuse ; la spéculation est un jeu qui réussit quelquefois, mais qui tourne mal bien plus souvent. Si l'on ajoute à cela la débâcle foncière qui s'est produite dans certaines régions de 1880 à 1900, on s'expliquera aisément le nombre assez élevé de catastrophes notariales constatées pendant cette période. Beaucoup de notaires étaient bien plus des victimes que des coupables, et il ne faut pas exagérer l'importance des pertes subies ; la plupart étaient minimes, mais, frappant un grand nombre de petites gens sur un territoire restreint, avaient une répercussion disproportionnée avec leur effet réel. Les aigrefins de la finance, qui exploitent aujourd'hui la petite épargne rurale, lui font perdre des sommes incomparablement plus fortes ; mais les petits capitalistes ont trop conscience de leur naïveté pour s'en plaindre.

Dans cette période difficile 1880-1900, nous considérons au contraire que le notariat français a été pour l'épargne rurale une institution particulièrement heureuse et qu'il a été sa sauvegarde. Le déchet qui s'est produit est infime, surtout si l'on imagine ce qu'il serait advenu si cette épargne, au lieu d'être aux mains des notaires, avait été administrée par des agents d'affaires sans garanties d'aucune sorte. Ce qui commence à se passer aujourd'hui indique suffisamment ce qui se serait passé hier.

Lorsque le recul des années permettra de juger plus sainement toutes ces choses, on appréciera comme il convient le rôle brillant joué par notre vieille institution notariale dans

la consolidation et la conservation de la fortune française.

**Pénétration des valeurs mobilières dans les milieux ruraux depuis quinze ans.** — Depuis une dizaine d'années, l'orientation de l'épargne rurale s'est fortement modifiée et, disons-le très nettement, pas à son avantage. Les grandes sociétés de crédit et même les petites banques, après avoir absorbé autant que cela était possible la masse des capitaux urbains et poussées par la nécessité du développement continu de leurs opérations, ont cherché à atteindre les capitaux ruraux, et elles y sont parvenues beaucoup plus facilement qu'on ne l'aurait cru tout d'abord. Elles ont établi des succursales ou des bureaux auxiliaires dans les petites villes et les gros bourgs ; leurs démarcheurs ont sillonné les campagnes et harcelé les paysans ; ceux-ci se sont rendus compte sans grandes difficultés des *commodités matérielles* que présentaient pour eux les valeurs mobilières. La facilité de toucher des *revenus fixes à dates précises*, quelques placements heureux résultant de la hausse générale des cours (1895-1905) ont fait naître la confiance, et beaucoup de paysans et de moyens propriétaires se sont peu à peu habitués à se diriger vers les guichets des grandes sociétés de crédit pour tous leurs mouvements de fonds et pour le placement de leurs capitaux disponibles. L'attrait exercé par les valeurs mobilières ne se démentira maintenant qu'à la grande crise financière à venir.

Cependant, même dans la période actuelle où la situation générale est à peu près satisfaisante et où le nombre des bonnes valeurs est considérable, les mécomptes de placements sont nombreux. Les ruraux, extrêmement méfiants parfois vis-à-vis des personnes de leur entourage immédiat qui pourraient être leurs conseillers naturels, écoutent trop souvent avec une facilité déconcertante les conseils intéressés d'inconnus « à la langue bien pendue » et sans scrupules. Les financiers du genre Robert Macaire trouvent là un milieu favorable à leurs escroqueries et font perdre chaque année un nombre coquet de millions.

De toutes façons, par des placements mobiliers bons ou mauvais, le drainage des capitaux ruraux est intense depuis une dizaine d'années. Les notaires ne trouvent plus comme

autrefois l'argent nécessaire aux prêts hypothécaires, et ils doivent de plus en plus s'adresser au Crédit Foncier.

**Le développement des valeurs mobilières a déprécié la propriété rurale.** — Cette raréfaction des capitaux a forcément une action sur la valeur des immeubles en diminuant le nombre des amateurs. La terre reste encore le placement par excellence de la masse paysanne, mais ce n'est plus le placement unique. Les valeurs mobilières lui font concurrence, et les acheteurs exigent de meilleures conditions de placement.

Les valeurs mobilières ont en outre appris aux capitalistes ruraux à faire du revenu la base de leurs acquisitions. Jadis la terre avait un cours à *tant la mesure* ; dans les pays de petites propriétés et dans les ventes parcellaires, on ne se préoccupait jamais du revenu. Aujourd'hui les ruraux, habitués déjà aux revenus fixes de valeurs mobilières, se préoccupent bien plus des revenus que fournissent les immeubles ; ils raisonnent mieux leurs acquisitions et, par cela même, exigent des revenus en rapport avec ceux qu'ils pourraient tirer des valeurs mobilières. Il se produit une sorte de nivellement des taux de placement, et ce nivellement est, en beaucoup de circonstances, défavorable à la propriété rurale, pour laquelle on s'était habitué à des revenus infimes de 2 et 3 p. 100.

## § II. — INCOMMODITÉ DE LA TERRE COMME VALEUR DE PLACEMENT.

La terre est presque devenue une valeur de placement d'un autre siècle, par suite des complications de toutes sortes que présente sa transmission et des frais élevés qu'elle impose. Ces inconvénients sont d'autant plus frappants qu'ils sont en opposition complète avec les multiples commodités des valeurs mobilières.

**La vente d'une propriété rurale est une opération longue et coûteuse.** — Un capitaliste qui achète une propriété n'est jamais sûr de retrouver son prix. S'il veut revendre, à moins de circonstances extrêmement favorables, il lui faudra chercher un acquéreur pendant des mois et parfois pen-

dant des années ou courir les risques d'une adjudication dont les résultats peuvent être désastreux. Il devra subir les formalités d'une vente notariée, avec enregistrement, transcription et peut-être purge. En se plaçant dans les conditions les plus favorables, c'est-à-dire en *supposant qu'il retrouve son prix d'acquisition*, il n'en aura pas moins fait *une perte de 10 p. 100* représentant les frais d'acquisition de l'immeuble (droits d'enregistrement, 7 p. 100 ; transcription, frais d'acte, timbre, honoraires du notaire, frais divers, 3 à 4 p. 100). L'énormité des frais de mutation amène fatalement une perte dans la réalisation d'un immeuble, puisqu'elle se traduit par un prélèvement de 10 p. 100 (parfois 11 p. 100) au profit de l'État et des intermédiaires. Il faudrait gagner 11 p. 100 sur la revente pour compenser ce prélèvement, et ces gains sont plutôt rares.

Nous citons en exemple les frais d'adjudication à Rouen d'un domaine du pays de Caux, faite en 1896. Prix: 80 100 fr.

| | | Francs. |
|---|---|---|
| Frais préparatoires.. .................. | | 715,80 |
| Enregistrement............. | 5 621 66 | 5 857,21 |
| Timbre..................... | 23 40 | |
| Extrait du cahier des charges. | 100 00 | |
| Transcription..... ......... | 103 15 | |
| Droit de formalité........... | 9 00 | |
| Honoraires du notaire....... | 908 15 | 1 709.15 |
| Droits d'avoué ayant participé à la vente............... . | 801 00 | |
| Total........... | | 8 282.16 |

(Dans cette affaire, il y avait même à ajouter 1 222 fr. 91 de frais de quittance et de prorogation de délai qu'on ne peut compter comme frais de vente proprement dits.)

**La vente d'une valeur mobilière est une opération simple, rapide et peu coûteuse.** — Une valeur mobilière courante, à moins d'une *crise exceptionnelle*, présente généralement des cours d'une stabilité suffisante pour permettre de retrouver à peu de chose près le capital engagé. Dans tous les cas, la perte obligatoire de 10 p. 100 n'existe pas.

Les formalités de vente ou d'achat, surtout s'il s'agit de

autrefois l'argent nécessaire aux prêts hypothécaires, et ils doivent de plus en plus s'adresser au Crédit Foncier.

**Le développement des valeurs mobilières a déprécié la propriété rurale.** — Cette raréfaction des capitaux a forcément une action sur la valeur des immeubles en diminuant le nombre des amateurs. La terre reste encore le placement par excellence de la masse paysanne, mais ce n'est plus le placement unique. Les valeurs mobilières lui font concurrence. et les acheteurs exigent de meilleures conditions de placement.

Les valeurs mobilières ont en outre appris aux capitalistes ruraux à faire du revenu la base de leurs acquisitions. Jadis la terre avait un cours à *tant la mesure* ; dans les pays de petites propriétés et dans les ventes parcellaires, on ne se préoccupait jamais du revenu. Aujourd'hui les ruraux, habitués déjà aux revenus fixes de valeurs mobilières, se préoccupent bien plus des revenus que fournissent les immeubles ; ils raisonnent mieux leurs acquisitions et, par cela même, exigent des revenus en rapport avec ceux qu'ils pourraient tirer des valeurs mobilières. Il se produit une sorte de nivellement des taux de placement, et ce nivellement est, en beaucoup de circonstances, défavorable à la propriété rurale, pour laquelle on s'était habitué à des revenus infimes de 2 et 3 p. 100.

## § II. — INCOMMODITÉ DE LA TERRE COMME VALEUR DE PLACEMENT.

La terre est presque devenue une valeur de placement d'un autre siècle, par suite des complications de toutes sortes que présente sa transmission et des frais élevés qu'elle impose. Ces inconvénients sont d'autant plus frappants qu'ils sont en opposition complète avec les multiples commodités des valeurs mobilières.

**La vente d'une propriété rurale est une opération longue et coûteuse.** — Un capitaliste qui achète une propriété n'est jamais sûr de retrouver son prix. S'il veut revendre, à moins de circonstances extrêmement favorables, il lui faudra chercher un acquéreur pendant des mois et parfois pen-

dant des années ou courir les risques d'une adjudication dont les résultats peuvent être désastreux. Il devra subir les formalités d'une vente notariée, avec enregistrement, transcription et peut-être purge. En se plaçant dans les conditions les plus favorables, c'est-à-dire en *supposant qu'il retrouve son prix d'acquisition*, il n'en aura pas moins fait *une perte de 10 p. 100* représentant les frais d'acquisition de l'immeuble (droits d'enregistrement, 7 p. 100 ; transcription, frais d'acte, timbre, honoraires du notaire, frais divers, 3 à 4 p. 100). L'énormité des frais de mutation amène fatalement une perte dans la réalisation d'un immeuble, puisqu'elle se traduit par un prélèvement de 10 p. 100 (parfois 11 p. 100) au profit de l'État et des intermédiaires. Il faudrait gagner 11 p. 100 sur la revente pour compenser ce prélèvement, et ces gains sont plutôt rares.

Nous citons en exemple les frais d'adjudication à Rouen d'un domaine du pays de Caux, faite en 1896. Prix : 80 100 fr.

| | | Francs. |
|---|---|---|
| Frais préparatoires.. .................. | | 715,80 |
| Enregistrement............. | 5 621 66 | 5 857,21 |
| Timbre...................... | 23 40 | |
| Extrait du cahier des charges. | 100 00 | |
| Transcription..... ......... | 103 15 | |
| Droit de formalité........... | 9 00 | |
| Honoraires du notaire....... | 908 15 | 1 709.15 |
| Droits d'avoué ayant participé à la vente............... . | 801 00 | |
| Total........... | | 8 282,16 |

(Dans cette affaire, il y avait même à ajouter 1 222 fr. 91 de frais de quittance et de prorogation de délai qu'on ne peut compter comme frais de vente proprement dits.)

**La vente d'une valeur mobilière est une opération simple, rapide et peu coûteuse.** — Une valeur mobilière courante, à moins d'une *crise exceptionnelle*, présente généralement des cours d'une stabilité suffisante pour permettre de retrouver à peu de chose près le capital engagé. Dans tous les cas, la perte obligatoire de 10 p. 100 n'existe pas.

Les formalités de vente ou d'achat, surtout s'il s'agit de

titres au porteur, sont d'une simplicité élémentaire : un ordre donné à une Société de crédit ou à un agent de change peut être réalisé dans la journée même et les fonds provenant de la vente remis en quelques jours (le quatrième jour après l'opération, s'il s'agit de titres au porteur ; après transfert et conversion, s'il s'agit de valeurs nominatives).

Quant aux frais de vente ou d'acquisition, ils sont extrêmement minimes et se réduisent à l'insignifiant impôt sur les opérations de bourse de 0 fr. 10 p. 1 000 et au droit de courtage de 1 p. 1 000, c'est-à-dire au *centième* des frais de vente d'un immeuble.

Les titres nominatifs paient une taxe de 0 fr. 90 p. 100 lors des ventes, qui est loin des 7 p. 100 immobiliers. Quant aux valeurs au porteur, la taxe annuelle de 0,30 p. 100 du capital se paye indépendamment de toute transmission.

**Les emprunts hypothécaires exigent beaucoup de temps et d'argent.** — Si le propriétaire d'un immeuble rural veut contracter un emprunt, il devra supporter des formalités longues et coûteuses ; un emprunt hypothécaire au Crédit foncier demande, malgré toute la diligence possible, un délai minimum de quatre semaines, et ce délai s'accroît beaucoup pour peu que le droit de propriété présente certaines complications ; s'il désire emprunter à un particulier, il lui faudra chercher ce particulier et même parfois, pour réunir la somme, s'adresser à plusieurs prêteurs, d'où finalement autant de temps perdu.

Les prêts hypothécaires nécessitent un contrat notarié coûtant en moyenne 3 à 4 p. 100 de la somme empruntée :

| | | |
|---|---|---|
| Enregistrement | 1 25 | p. 100. |
| Inscription | 0 25 | — |
| Honoraires du notaire | 1 00 | — |
| Divers, au moins | 0 50 | — |
| Total | 3.00 | p. 100. |

Si l'emprunt est fait pour une courte durée, une année par exemple, ces frais, ajoutés au taux d'intérêt et à l'indemnité de remboursement, constituent finalement un taux réel de 8 à 9 p. 100.

Enfin, en raison des difficultés de recouvrement et de l'incertitude des résultats d'une réalisation forcée, le quantum des prêts ne dépasse guère 50 p. 100 de la valeur ; c'est la limite qui est prévue par les statuts du Crédit foncier.

**Un emprunt sur titres se contracte immédiatement et sans frais.** — Un emprunt sur titres mobiliers est d'une simplicité élémentaire ; s'il s'agit de valeurs au porteur, la somme prêtée est remise le jour même du dépôt des titres. Les frais sont pour ainsi dire nuls : deux feuilles de papier timbré pour l'établissement du contrat. Le taux dépend du taux d'escompte de la Banque de France, et il est toujours inférieur à celui des prêts sur immeubles. La somme prêtée sur de bons titres est de 75 à 80 p. 100 de leur valeur (le Crédit foncier prête 90 p. 100 sur ses propres obligations).

Ainsi donc un capitaliste possédant une propriété rurale de 100 000 francs ne pourra obtenir sur cette propriété qu'une somme de 50 000 francs à titre de prêt ; il lui faudra un mois ou deux pour trouver cette somme et la toucher, et l'opération lui coûtera finalement de 1 500 à 2 000 francs.

Avec 70 000 francs de bonnes valeurs, il obtiendra le même prêt, qu'il réalisera dans la journée même du dépôt, sans frais.

Nous n'exagérons donc pas en disant que notre législation fiscale fait de la propriété foncière une valeur archaïque, et que cette situation n'est pas faite pour lui attirer les faveurs des capitalistes habitués au mécanisme si simple des valeurs mobilières.

**Dissimulations dans les successions, les donations et les partages.** — Enfin il faut tenir compte aussi (bien que cette considération rentre dans le domaine de la fraude), de la facilité avec laquelle les valeurs mobilières peuvent être dissimulées dans les partages successoraux, et cela n'a pas une mince importance aux yeux d'un capitaliste qui envisage l'intérêt de ses héritiers et qui redoute pour eux le ruineux prélèvement d'une fiscalité qui a élevé les droits de succession jusqu'à 29 p. 100.

## § III. — CHARGES FISCALES TROP LOURDES QUI GRÈVENT LA PROPRIÉTÉ RURALE.

La propriété rurale est beaucoup plus lourdement chargée d'impôts que les valeurs mobilières. D'après l'évaluation qui vient d'être publiée par le ministère des Finances (1913), la propriété foncière paie, pour un revenu brut de 2 057 millions, une contribution foncière de 273 millions (en principal et centimes additionnels), soit 13,28 p. 100, mais la répartition est fort inégale ; elle descend exceptionnellement à 2 et 3 p. 100, et s'élève dans certaines régions surimposées à 30, 40 et 50 p. 100. Pour les propriétés boisées notamment, il arrive que l'*impôt absorbe intégralement* et *dépasse même le revenu.* Le propriétaire n'est plus alors qu'un nu-propriétaire, et c'est l'État qui perçoit en fait les revenus (1).

Les départements agricoles les moins imposés sont : Allier (8,97 p. 100), Finistère (8,20 p. 100), Ille-et-Vilaine (9,02 p. 100), Landes (7,40 p. 100), Loire-Inférieure (8,31 p. 100), Mayenne (8,79 p. 100), Basses-Pyrénées (7,93 p. 100), Vendée (7,88 p. 100).

Les plus imposés sont : Basses et Hautes-Alpes (24,02 et 24,82 p. 100), Charente (21,62 p. 100), Yonne (20,37 p. 100), Dordogne (20,87 p. 100), Aube (19,44 p. 100).

Les valeurs mobilières paient 4 p. 100 de leur revenu ; les valeurs au porteur sont frappées en outre d'un impôt de 0,30 p. 100 sur le capital d'après le cours moyen de l'année. Une obligation de 500 francs, 4 p. 100, se négociant au pair, paiera donc 2 fr. 30, soit une charge totale de 11 p. 100. Mais il est aisé de s'exonérer de la taxe de transmission (de 0,30) en faisant transformer les valeurs au porteur en valeurs nominatives, qui paient seulement 4 p. 100.

On peut donc conclure que la propriété rurale, qui paie 13 p. 100 (2), est *trois fois plus chargée* que la propriété mobilière, qui paie 4 p. 100.

(1) A partir du 1er janvier 1915, l'impôt (part de l'État) doit être transformé en une taxe de 4 p. 100 sur les 4/5 de la valeur locative. Cette transformation doit réduire l'ensemble des charges de 1/6 environ, soit à 11 p. 100.

(2) A partir de 1915 : 11 p. 100.

**Taxation successorale arbitraire et excessive.** — Et ces charges prennent une allure tout à fait arbitraire dans l'application des droits de succession. C'est là qu'on peut vraiment dire, avec M. Flour Saint-Genis : « La propriété rurale, plus que toute autre, est la matière imposable qui a toujours souffert des raffinements de la fiscalité. »

Alors que les valeurs de Bourse sont taxées d'après leurs cours moyens au moment du décès, c'est-à-dire d'après leur *valeur réelle*, les immeubles sont taxés d'après une *valeur théorique* déterminée par le fisc d'après une *capitalisation fixe.* Pour les immeubles ruraux, cette valeur s'obtient en multipliant le *revenu brut par 25*, c'est-à-dire en capitalisant par 4 p. 100 ce revenu brut. Cette méthode conduit à des injustices criantes et à des taxations dont l'exagération est d'une effarante absurdité.

Au moment où cette méthode de taxation fut établie, la propriété rurale se capitalisait entre 2 et 3 p. 100 du revenu net, c'est-à-dire entre 2,5 et 3,5 p. 100 du revenu brut. La *valeur fiscale* était donc à ce moment toujours au-dessous de la *valeur réelle*, et la propriété rurale était plutôt favorablement traitée.

Aujourd'hui, sauf dans quelques régions privilégiées comme la Bretagne, c'est l'inverse qui se produit. La capitalisation courante tend vers 4 p. 100 du revenu net, c'est-à-dire vers 4,75 et 5 p. 100 du *revenu brut.* Il s'ensuit que le fisc majore arbitrairement de 20 p. 100 au moins la valeur des immeubles pour l'application des taxes successorales.

Une propriété louée 4 800 francs (revenu brut) vaudra réellement, à 4,80 p. 100 (taux brut), 100 000 francs; fiscalement à 4 p. 100 (taux fiscal), 120 000 francs, et ces *20 000 francs inexistants* paieront les droits (des droits qui peuvent aller jusqu'à 29 p. 100). Et si la capitalisation s'élève à 6, 7 ou 8 p. 100, ce qui est moins rare qu'on pourrait le croire, l'arbitraire fiscal devient une véritable spoliation.

**Quelques faits.** — Une ferme de 116 hectares, située à 3 kilomètres de Dijon, louée 6 500 francs, s'est vendue cette année (1913), après plusieurs baisses de mise à prix :

80 100 francs. *Sa valeur actuelle est donc bien 80 100 francs.* Si le propriétaire venait à mourir, le fisc n'en fixerait pas moins cette valeur à 162 500 francs, c'est-à-dire *qu'il doublerait la valeur réelle.* Et, si l'héritier était un parent au delà du quatrième degré, il paierait 21 p. 100 sur 162 500 francs, soit 34 125 francs ou 43 p. 100 de la valeur réelle. N'est-ce pas une véritable spoliation?

Et qu'on ne croie pas qu'il s'agisse là d'un fait accidentel ; nous pourrions en citer 10, 20, 100 identiques. Il y a quelques années, une grande propriété du pays de Caux échut en héritage à des étrangers à cette région ; elle était constituée par plusieurs fermes louées à prix d'argent 16 000 francs environ, et elle était grevée d'un passif hypothécaire de 300 000 francs. Comme il s'agissait de fermes de bonne qualité, les héritiers acceptèrent néanmoins la succession, espérant bien toucher au moins 50 000 à 60 000 francs. Ces propriétés furent vendues à la barre du Tribunal de Dieppe ; elles produisirent 250 000 francs, et non seulement les héritiers ne touchèrent pas un centime, mais les créanciers hypothécaires perdirent 50 000 francs. On pourrait peut-être croire que l'histoire s'arrête là et que véritablement le fisc ne pouvait rien réclamer là où il n'y avait rien. Erreur profonde. Pour le fisc, ces *immeubles vendus 250 0000 francs avec toute la publicité désirable* valaient néanmoins 400 000 francs (16 000 francs de revenu à 4 p. 100), et comme le passif n'était que de 300 000 francs, les héritiers durent payer les droits de succession sur un excédent d'actif de 100 000 francs. On leur réclama donc plus de 12 000 francs de droits.

Cette histoire nous fut contée tout au long par le receveur de l'enregistrement chargé de percevoir ces droits et qui n'en était pas le moins étonné.

**Un discours de M. Méline.** — Dans un discours prononcé le 11 août 1912, au Concours agricole de Remiremont, M. Méline faisait ressortir l'étrangeté de cette situation. « Si encore le fisc ne prenait que le loyer pour base de son évaluation, mais son ingéniosité pousse le raffinement plus loin ; il a imaginé d'ajouter au loyer et de multiplier par 25 quoi?... *Les impôts qui grèvent la terre* et qui par conséquent

en diminuent la valeur. En prestidigitateur incomparable, il multiplie une perte pour en faire un bénéfice...

« Mon honorable collègue M. Fortier a porté à la tribune du Sénat un fait particulier qui permet de juger la valeur du système. Dans une petite ville de son département, la municipalité avait fait un emprunt de 100 000 francs, et, afin de couvrir son emprunt, elle avait voté un certain nombre de centimes qui avaient augmenté de 300 francs les impôts payés par une exploitation agricole de la banlieue, qui ne profitait en rien de l'adduction d'eau. Le lendemain, le propriétaire de l'exploitation mourait, et le receveur de l'enregistrement expliquait gravement à ses héritiers que la propriété payant 300 francs d'impôts de plus avait augmenté de valeur de 7 500 francs, sur lesquels ils étaient invités à acquitter les droits (1). . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . .

« Mais les fantaisies du fisc ne s'arrêtent pas là. L'estimation arbitraire dont nous venons de parler n'étant après tout qu'une appréciation hypothétique de la valeur des immeubles, il semble bien qu'elle devrait s'effacer toutes les fois qu'on peut connaître d'une façon certaine la valeur des immeubles successoraux. C'est ce qui arrive toutes les fois qu'après le décès, dans les six mois accordés aux héritiers pour le paiement des droits, les immeubles sont vendus à la barre du Tribunal... Il n'en est rien. M. Fortier a démontré que, pour les campagnes, l'administration arrivait par cet ingénieux système à élever les droits sur les successions jusqu'à 60 p. 100 de la valeur. Sa première enquête avait porté sur quarante et un immeubles pris au hasard et vendus après succession. Le fisc avait estimé ces immeubles 1 200 000 francs, alors que leur vente par adjudi-

(1) Si une ferme est louée 6 000 francs impôts en sus, à la charge du fermier, l'Enregistrement fixe le revenu en ajoutant à la location le montant des impôts; dans le cas présent, si ceux-ci sont de 600 francs, il fixera le revenu à 6 600 francs et calculera la valeur sur ce revenu en partie fictif. Elle aura alors une valeur taxable de 165 000 francs. Si elle payait 1 500 francs d'impôts (en sus), cette valeur taxable passerait à $\frac{7\,500 \times 100}{4} = 187\,500$ francs. Ce qui revient à dire que plus une propriété est surchargée d'impôts, plus elle a de valeur.

cation publique n'avait produit que 585 000 francs. Il avait en conséquence fait payer aux héritiers des droits de succession sur 615 000 francs qu'ils n'avaient pas touchés... Il a même découvert que, pour une pauvre petite succession de 1ha,76 estimée 5 600 francs (par le fisc), les héritiers avaient dû payer 625 francs de droits, alors que l'immeuble vendu n'avait produit que 225 francs, en sorte qu'ils avaient sorti de leur poche 400 francs pour avoir eu le malheur d'hériter.

« D'une enquête faite par M. Fortier auprès des notaires de la Seine-Inférieure, il résulte que, pour 1 163 adjudications, le total des prix de vente ne représentait que 12 millions environ, alors que les évaluations du fisc sur lesquelles les droits avaient été perçus s'élevaient au chiffre fantastique de 21 millions... »

Dans une étude publiée dans la *Revue politique et parlementaire*, un de nos collègues, M. René Saulnier, cite des faits analogues, mais se rapportant plus particulièrement à la propriété bâtie (1).

Au point de vue national, la terre est la richesse la plus intéressante, et cependant il semble qu'on se soit acharné à rendre sa situation fiscale d'année en année plus lamentable et sa possession plus incommode. Elle porte tout le poids d'une législation byzantine et d'une fiscalité sans mesure. Est-il donc étonnant que beaucoup de capitalistes s'en détournent? L'atavisme terrien qui domine encore tous les ruraux et même beaucoup d'habitants des villes y ramène malgré tout des acquéreurs. Mais, dans un pays neuf, une pareille situation aurait promptement anéanti la valeur des immeubles ruraux.

## § IV. — CONCURRENCE DES PAYS ÉTRANGERS ET PARTICULIÈREMENT DES PAYS NEUFS.

La valeur de la propriété rurale dépend, dans une large mesure, des cours des produits agricoles, et ceux-ci ne peuvent descendre au-dessous de certains chiffres sans mettre les producteurs en déficit. Au temps où la production française

(1) *Revue politique et parlementaire*, juillet 1910.

alimentait seule la consommation française, il s'est produit des crises passagères de mévente résultant de récoltes trop abondantes; mais les choses étaient rapidement remises au point, les années exceptionnelles ne se suivant généralement pas et les cultivateurs restreignant d'eux-mêmes une production devenue excessive. Il s'est produit aussi des crises partielles affectant certaines cultures comme le safran, la garance, le colza..., cultures concurrencées par des produits analogues beaucoup moins coûteux. C'est ainsi que le fléchissement des prix du colza a provoqué un peu partout, mais surtout dans le pays de Caux et dans la plaine de Caen, un fléchissement parallèle des prix des terres il y a une cinquantaine d'années.

Le perfectionnement des moyens de transport et la mise en valeur des pays neufs (Amérique, Indes) ont permis d'amener sur nos marchés des céréales qui, produites à moins de frais que les nôtres, les ont concurrencées victorieusement. De là le fléchissement qui s'est produit pendant la période 1880-1897 durant laquelle les cours du blé sont descendus à 16 fr. 50 les 100 kilogrammes, c'est-à-dire au-dessous du prix de revient. Les cours du sucre n'étaient alors guère plus brillants. Aussi, dans les pays de culture sans élevage, les déconfitures de fermiers se multiplièrent; les fermages baissèrent partout, et dans certaines régions, comme dans l'Aisne, on ne trouvait plus preneur à aucun prix.

Ce fut une lamentable période, et elle se serait terminée par la ruine finale de notre agriculture nationale si on avait continué à s'incliner devant les grands principes libre-échangistes. Des droits protecteurs furent établis, qui facilitèrent un relèvement d'abord minime, mais aujourd'hui suffisamment rémunérateur des prix. Les progrès réalisés dans la production nous permettront sans doute de lutter bientôt à égalité avec les concurrents de l'extérieur.

Il n'en est pas moins vrai que la concurrence étrangère a été l'un des facteurs principaux de la crise foncière 1880-1900. Actuellement, cette concurrence est beaucoup moins à craindre; les pays exportateurs et principalement les Amériques prélèvent pour leur consommation une part de plus en plus forte de leur production. D'ailleurs les frais de production s'y élèvent.

aussi, et il n'est pas douteux qu'ils arriveront quelque jour à parité avec les nôtres.

Et puis les besoins des pays importateurs autres que la France augmentent. L'Allemagne, qui importait 3 millions de quintaux de blé en 1881, dépasse aujourd'hui 25 millions ; dans la même période, l'Angleterre est passée de 35 millions de quintaux à 58 millions, et l'Italie est devenue importatrice avec 21 millions de quintaux. La Belgique et les Pays-Bas importent 38 millions de quintaux (1).

Notre marché de céréales tend à devenir uniquement un marché national sur lequel la concurrence étrangère n'aura plus qu'un effet de régulation.

Les mêmes remarques peuvent être formulées en ce qui concerne le marché des sucres, dont la stabilité est devenue bien plus grande depuis quelques années.

En somme, la concurrence des pays étrangers, qui a joué un si grand rôle dans la seconde moitié du siècle dernier, ne peut plus aujourd'hui avoir la même importance ni les mêmes conséquences.

---

CHAPITRE VII

# CAUSES SUSCEPTIBLES DE MAINTENIR OU D'ACCROITRE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE

## § I. — NATURE PARTICULIÈRE DE LA PROPRIÉTÉ RURALE COMME FORME DE LA RICHESSE.

La terre est la richesse par excellence, celle d'où procèdent toutes les autres et sans laquelle celles-ci ne pourraient exister. Il est admis depuis longtemps que la production agricole, c'est-à-dire terrienne, est l'élément essentiel de la richesse

(1) Il est presque inutile d'ajouter que ces chiffres ne sont pas constants. Nous indiquons ceux fournis pour 1913 (Institut international d'agriculture).

d'une nation. C'est parce que notre pays possède une variété de productions qu'on ne rencontre nulle part ailleurs et parce que son sol fournit tout ce qui est nécessaire aux besoins de l'homme que la fortune française a pris une place prépondérante dans la fortune mondiale.

Si la terre était une valeur de placement comme toutes les autres, les inconvénients si nombreux qu'elle présente en auraient fait une valeur de dernier ordre, délaissée de tout le monde. Mais elle porte en elle une puissance continue de production qui lui assure une place à part.

Les valeurs mobilières sont à la merci d'une crise économique, d'une guerre, d'une banqueroute ; la somme de capitaux que représente une usine peut être réduite à rien par suite d'une invention nouvelle ; les maisons d'une ville qui se dépeuple deviennent des tas de pierres sans valeur appréciable, mais une terre, bon an mal an, apportera sa récolte abondante ou médiocre destinée à satisfaire aux besoins les plus immédiats de l'homme.

La terre est une *richesse réelle* et *perpétuelle*, et ce double caractère de réalité et de perpétuité la maintient, malgré tout, bien au-dessus du rang que son incommodité devrait lui assurer parmi les autres formes de la richesse.

C'est aussi une *richesse traditionnelle*. Il y a un siècle, elle seule comptait réellement. Aux yeux des paysans, elle conserve encore cet attrait particulier qu'elle avait pour les générations passées. Elle constitue le patrimoine familial qu'on se transmet de père en fils et qu'on veut à tout prix conserver et même accroître.

Elle a une valeur sociale. Un pays ne se renouvelle guère que par ses masses rurales ; les masses urbaines se détruisent par insuffisance de fécondité, maladies, alcoolisme, etc... C'est donc la terre qui assure la vitalité d'un pays, puisque c'est le milieu nécessaire à l'accroissement et à la consolidation de la race.

La propriété rurale a subi à travers les siècles des sorts bien divers, mais elle a toujours repris sa place avec avantage. Que demain une secousse politique ou sociale ébranle les nations ; que les États cessent momentanément de faire honneur

à leurs engagements, les grandes sociétés financières ou industrielles de distribuer des dividendes, et voici les rentiers réduits à la misère ; mais cela n'empêchera pas la terre de donner le nécessaire et même le superflu à ceux qui la cultivent.

La propriété rurale possède une valeur intrinsèque indestructible qui lui assure, toutes autres influences mises à part, une prééminence certaine sur les autres formes de la richesse.

## § II. — VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE COMME « INSTRUMENT DE PRODUCTION ».

La terre n'est pas seulement une valeur de placement susceptible d'attirer un capitaliste quelconque, c'est encore un *instrument de production* qui a une valeur souvent considérable comme tel. Pendant les périodes de prospérité agricole et dans les régions riches de moyennes ou de petites propriétés, où les propriétaires sont presque tous des cultivateurs, la valeur locative du sol n'est plus le principal facteur déterminant de la valeur. Ceux qui achètent une parcelle de terre ou un petit domaine supputent surtout le profit qu'ils pourront en tirer comme exploitants ; ils se trouvent à peu près dans la situation d'un commerçant qui achète l'immeuble dont il est locataire : ce commerçant paiera plus cher cet immeuble qu'un amateur ordinaire, parce que, en s'en rendant acquéreur, il consolide la valeur toujours précaire de son fonds de commerce (valeur à la merci d'un non-renouvellement de location).

Un exemple fera comprendre plus clairement. Nous avons eu récemment à évaluer dans la Beauce de Pithiviers une ferme louée 3 000 francs (impôts en sus). Pour un capitaliste, cette ferme aurait valu 75 000 à 80 000 francs (à 4 p. 100) tout au plus, et cependant elle venait d'être payée 130 000 francs par le fermier.

Pourquoi pareille exagération? Tout simplement parce que ce fermier y gagnait en moyenne 10 000 francs par an et que pour lui c'était encore à ce prix un placement à 10 p. 100. Il préférait subir les prétentions (excessives certainement) des marchands de biens attelés au dépeçage de la ferme plutôt

que de laisser faire ce dépeçage et d'avoir à s'installer dans une autre ferme inconnue.

Dans la même région, deux fermes louées 8 500 francs ont été vendues en détail 400 000 francs, ce qui ne fait même pas un placement à 2 p. 100 (net). Les acquéreurs sont des cultivateurs qui considèrent que l'hectare de terre qui rapporterait 50 francs de revenu net à un capitaliste leur en rapportera le triple à eux.

C'est ce qui explique pourquoi la propriété est en ce moment à des prix très élevés dans toutes les régions prospères, où les paysans cultivateurs sont les acquéreurs ordinaires.

Il en est de même dans les régions à cultures spéciales : graines, primeurs, etc. En Bretagne, dans le Léonnais et le Trégorrois et surtout vers Roscoff, il n'est pas rare de vendre 15 000 à 16 000 francs l'hectare des terres louées 200 francs. Les acquéreurs sont des paysans qui comptent bien plus sur les produits de leur culture que sur le revenu foncier pour rémunérer le capital engagé.

La terre *peut donc* avoir deux valeurs :

1° Une *valeur de placement*, qui est celle qu'elle a pour tous les capitalistes ; elle se détermine rationnellement d'après des bases précises ;

2° Une *valeur de production*, qui est celle qu'elle a pour les cultivateurs. Cette valeur n'apparaît d'ailleurs que dans les régions prospères et pendant les périodes où les produits agricoles atteignent des prix suffisamment élevés et rémunérateurs. Elle dépasse toujours, bien entendu, la valeur de placement. Les taux auxquels se font les ventes n'ont alors plus aucun rapport avec le loyer normal de l'argent.

Actuellement (période de prospérité agricole), on pourrait diviser les régions françaises en deux catégories :

1° Celles où ce sont les cultivateurs qui achètent à des prix extrêmement élevés et où la terre a une *valeur de production* ; les placements fonciers n'y existent pour ainsi dire pas, car les capitalistes ne trouveraient à y placer leurs capitaux qu'à des taux trop réduits ; on n'y fait que des placements *mixtes* à la fois agricoles et fonciers. La plus remarquable de toutes ces régions est la Bretagne, où les ventes se font couramment

sur la base de 1,5 à 3 p. 100 du revenu net. La Flandre, la Beauce sont aussi des pays à valeurs de production.

2° Celles où ce sont les capitalistes qui achètent et où, par conséquent, les valeurs sont réglées surtout par le loyer de l'argent. Dans cette catégorie, il faut comprendre les contrées à grands domaines, peu accessibles aux fortunes paysannes et non morcelables : Nivernais par exemple.

D'ailleurs *valeurs de production* et *valeurs de placement* coexistent souvent dans la même région. En Beauce, un *domaine morcelable*, c'est-à-dire accessible aux acquéreurs-cultivateurs, aura une *valeur de production* ; un domaine d'un seul tenant, isolé, important et par conséquent non morcelable, n'aura qu'une *valeur de placement.* D'où des écarts considérables de valeur *entre des propriétés de qualité analogue* : nous avons vu des cas où les écarts allaient du simple au double. La même observation peut se faire en Bourbonnais.

Si les cours des denrées agricoles venaient encore à s'élever, il n'est pas douteux que la valeur de la terre deviendrait un peu partout une *valeur de production* s'élevant notablement au-dessus des cours de placement, les acquéreurs comptant bien plus sur les produits de leur culture que sur le revenu foncier pour rémunérer le capital engagé.

## § III. — LA HAUSSE DES PRIX DES DENRÉES AGRICOLES.

Si le relèvement très accentué des cours des denrées agricoles que nous observons depuis 1900 n'a pas produit (sauf quelques exceptions) un relèvement parallèle de la valeur de la terre c'est que d'autres phénomènes économiques que nous avons étudiés précédemment ont agi presque partout en sens contraire Mais il n'est pas douteux que, sans cette amélioration des cours des denrées, la crise foncière se serait partout transformée en débâcle. En présence des charges de toutes sortes qui pèsent sur la propriété rurale, celle-ci ne peut guère compter que sur les prix de plus en plus élevés des produits agricoles pour consolider ou accroître sa valeur.

Mais peut-on espérer que les produits agricoles se vendront de plus en plus cher? Il est toujours puéril de vouloir jouer au prophète, et les prévisions humaines, même les plus vraisemblables, sont souvent démenties par les faits. Néanmoins il semble qu'on puisse espérer une longue période de prix élevés pour les produits principaux de notre agriculture : céréales et bétail.

**Comment les cours se sont relevés.** — Pendant la « grande crise agricole » de 1882 à 1897, l'idée des bas prix était tellement enracinée dans les esprits qu'on se demandait s'il était possible d'escompter désormais pour le blé des prix supérieurs à 20 francs le quintal. On était alors descendu à 16 fr. 50, 17 francs et 18 francs le quintal. Tout d'un coup, malgré une série de bonnes récoltes, les prix se sont élevés à 20 francs, puis à 22 francs et à 23 francs; les *cours de misère* étaient alors franchis. La mauvaise récolte de 1910, qui donnait à peine 80 millions d'hectolitres étant survenue, les cours des 27 et 28 francs le quintal ont été atteints pour redescendre à 25 francs, puis remonter jusqu'à 33 fr. 25 ; depuis les cours ont oscillé entre 27 et 30 francs (1). Tant que les cours se maintiendront au-dessus de 25 francs, la situation restera favorable.

**Raisons pour lesquelles les denrées agricoles se vendront de plus en plus cher.** — Nous pensons qu'il ne faut pas voir dans ce relèvement des cours un phénomène accidentel, mais une tendance durable, amenée par des causes très précises. Certes les prix supérieurs à 25 francs sont survenus à la suite d'une série de récoltes médiocres. Mais ces récoltes n'ont eu qu'un effet de déclenchement.

Les causes profondes de ce relèvement ne viennent pas en effet de la médiocrité des récoltes, et elles ne feront que développer leur action dans l'avenir. Nous allons examiner brièvement chacune de ces causes.

*Diminution de la concurrence étrangère.* — L'une des plus agissantes est la diminution de la faculté d'exportation de certains pays producteurs comme les États-Unis et l'Argentine, où la consommation intérieure s'accroît par suite de

(1) Voir l'étude faite à ce sujet par M. CONVERT, ancien professeur à l'Institut agronomique (*Revue de viticulture*, juin 1912).

l'accroissement rapide de la population. Le temps n'est peut-être pas éloigné où les États-Unis se suffiront tout juste à eux-mêmes. L'effet de cette transformation est encore accru par l'augmentation des besoins de certains pays importateurs : Angleterre et Allemagne, augmentation que les statistiques douanières font ressortir très nettement.

*Augmentation de la consommation.* — La consommation générale des produits agricoles augmente partout, par suite de l'accroissement des villes et du constant développement de la richesse générale. On vit mieux, cela n'est pas douteux, et on consomme beaucoup plus de viande et de produits agricoles accessoires. La consommation annuelle de viande par tête d'habitant a *plus que doublé depuis cinquante ans.*

| | |
|---|---|
| 1862 | 25kg,20 |
| 1909 | 57kg,01 (1) |

Aussi les prix ont-ils fortement haussé.

L'économiste Levasseur fixe à 39 p. 100 l'augmentation subie par la viande de 1900 à 1910. Quant aux denrées secondaires accessoires, leurs prix ont fréquemment doublé depuis une vingtaine d'années en raison d'une demande sans cesse accrue que la production ne suffit plus à satisfaire.

Le lait est payé partout plus cher, et les grandes sociétés laitières ont dû majorer parfois de 50 p. 100 leurs prix d'achat. Même phénomène pour les œufs et la volaille. Dans notre jeunesse, nous nous souvenons que, dans la belle saison, la douzaine d'œufs ne se vendait guère que 0 fr. 60, alors que maintenant elle ne descend pas au-dessous de 1 fr. 20, et il n'y en a jamais assez ; quant à la paire de beaux poulets que l'on considérait comme bien vendue à 5 francs, il y a vingt-cinq ans, on en tire facilement 10 francs aujourd'hui ; les marchands *ne trouvent jamais sur les marchés* les quantités nécessaires à leurs besoins, et ils vont de ferme en ferme pour y pourvoir. Même des produits sans intérêt autrefois se vendent à des prix rémunérateurs ; étant enfant, un modeste sou nous donnait jusqu'à 2 livres de cerises au marché de la Charité-sur-Loire ; aujour-

(1) Chiffres cités par M. Daniel Zolla, L'agriculture moderne.

d'hui les fabricants de conserves payent en gros de 0 fr. 30 à 0 fr. 40 le kilogramme suivant les années.

Actuellement la capacité de la consommation en produits agricoles (céréales mises à part) est illimitée et dépasse les possibilités de la production.

Aussi la situation d'un petit propriétaire cultivateur dans une locaterie ou une borderie à productions variées est-elle deux ou trois fois supérieure à ce qu'elle était il y a vingt ans, car ce petit propriétaire ne subit que très peu les conséquences de la crise de main-d'œuvre. Il est donc aisément concevable qu'il paie les parcelles de terre à sa convenance à des prix qui seraient tout à fait excessifs pour un capitaliste.

*Diminution des étendues cultivées.* — En ce qui concerne les céréales, il faut faire état de la diminution sensible des étendues cultivées, résultant de difficultés culturales diverses. Nous avons vu que la culture perdait peu à peu du terrain dans les mauvais pays calcaires de l'Est au profit de la friche et de la forêt. D'autre part, les étendues consacrées aux prairies et aux cultures fourragères augmentent sans cesse ; partout où il est possible de créer des prairies, l'étendue des terres labourables se restreint à leur profit.

Alors qu'en 1892 les superficies consacrées en France aux cultures fourragères de toutes sortes occupaient 10 930 000 hectares, elles s'étendaient en 1909 sur 14 135 000 hectares, soit une augmentation de 28 p. 100 (1). »

Il est évident que ce mouvement s'accentuera encore sous la double action de la pénurie de main-d'œuvre et des besoins sans cesse grandissants du marché de la viande et du lait. D'où forcément atténuation de la production totale en céréales et consolidation en hausse des prix, que la concurrence mondiale, nous l'avons vu, affectera de moins en moins.

*Augmentation constante de la quantité de numéraire.* — Enfin il est une cause de hausse à laquelle un économiste agricole, M. Daniel Zolla, attache une importance considérable, c'est l'*augmentation constante de la quantité de numéraire* et par suite

(1) *Bulletin de l'office des renseignements agricoles du ministère de l'agriculture.* 1911.

la *diminution du pouvoir d'achat* des métaux monétaires (1). Il ne paraît pas douteux que cette cause joue un rôle appréciable et que son action s'ajoute à l'influence des autres faits économiques (2). L'opinion de M. Daniel Zolla est aussi celle d'un autre économiste, M. de Foville : « Pour l'époque actuelle, nous constatons que tout concourt à révéler l'existence d'un stock d'or en France supérieur à tous ceux qu'on a pu observer antérieurement... ; l'or détenu par la Banque de France dans ses caisses montait en 1903 à 2 milliards et demi ; fin juillet 1910, la Banque en a presque pour 1 milliard de plus. Si les mines d'or des deux mondes continuent à livrer aux hommes plus de 2 milliards par an, la thésaurisation dans les pays riches prendra des proportions extraordinaires, et il est à présumer que *le relèvement général des prix s'ensuivra* (2). »

Il nous paraît donc très probable que, par suite de l'action de ces divers faits économiques, les prix actuels des denrées agricoles se maintiendront et même continueront à s'élever. La majeure partie de cette hausse profitera aux salariés et aux exploitants, mais la propriété rurale en bénéficiera forcément sous forme d'un relèvement de fermages et, par suite, de valeur vénale.

---

CHAPITRE VIII

# CAUSES SUSCEPTIBLES DE MAINTENIR OU D'ACCROITRE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE

(*Suite*).

## LA FUTURE CRISE MOBILIÈRE ET LE RETOUR AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS

Nous avons vu que, pendant les cinquante années qui viennent de s'écouler, la fortune mobilière a eu un sort extra-

(1) Daniel Zolla, L'Agriculture moderne, p. 271 et suiv.

(2) L'encaisse or de la Banque de France atteint actuellement (mars 1914) 3 milliards 600 millions.

ordinairement brillant, puisqu'elle est passée de 9 milliards en 1850 à 110 milliards à notre époque. La propriété rurale a plutôt, à côté d'elle, l'aspect d'une parente pauvre. En sera-t-il toujours ainsi? N'y a-t-il pas lieu de craindre que les bases de ce colossal édifice soient un peu fragiles et que nous assistions quelque jour à son effondrement?

**Crises financières passées.** — Tout d'abord, si la fortune foncière rurale a connu de mauvaises années et si elle les connaît encore, la fortune mobilière n'a pas été à l'abri de catastrophes partielles, et les débâcles financières passées ont tout de même eu quelque importance. Un économiste financier, M. Neymark, le rappelait récemment (1) : « Cette fortune mobilière, aussi puissante qu'elle paraisse, serait bien plus grande encore sans les pertes que les capitalistes, rentiers et porteurs de titres ont subies dans les spéculations hasardeuses, dans les « tempêtes de Bourse », dans les achats de valeurs qui n'ont même plus la valeur du papier, « parce qu'il y a quelque chose d'écrit dessus », disait Léon Say. Ces pertes sont énormes. Pour n'en rappeler que quelques-unes : le krach de 1882 qui a fait perdre des centaines de millions ; les pertes dans le Panama qu'on a chiffrées de 500 millions à 1 milliard, ne sont pas comparables à celles qu'a coûté la folie des mines d'or. En relevant seulement cinquante-trois valeurs de ce groupe, nous avions chiffré à 1 milliard environ les pertes subies. Aujourd'hui, après les disparitions et liquidations, ces pertes ont plus que doublé et représentent une dépréciation de plus de 2 milliards et demi. Les « valeurs éruptives » et les « papiers peints » ont englouti nombre de capitaux. »

La récente guerre balkanique et la crise européenne qui a failli en découler ont fait fléchir de quelques milliards la fortune mobilière française. M. Edmond Théry notait que, du 31 décembre 1912 au 31 juillet 1913, les principales valeurs françaises étaient descendues de 56 milliards 260 millions à 53 milliards 843 millions, soit une dépréciation de 2 milliards 400 millions en six mois.

Dans une étude très documentée parue dans la *Revue* du

(1) Neymark, *Le Rentier*, 27 août 1913.

15 octobre 1913, un écrivain financier établit les pertes subies par notre fortune mobilière. Nous lui empruntons les faits qui vont suivre.

Depuis 1897, le 3 p. 100 a baissé constamment; il atteignait 105 fr. 25 le 10 août 1897; il cote maintenant entre 85 et 86 francs (janvier 1914); un capital de 100 000 francs placé en rentes françaises le 10 août 1897 est tombé en janvier 1914 à moins de 82 000 francs et, en pleine crise balkanique, il était descendu à moins de 80 000 francs. Sur une dette de 31 milliards, cela fait tout de même *6 milliards de perte* en seize ans sur la seule *rente*, la valeur française par excellence.

Si les titres de premier ordre ont occasionné de pareilles pertes, on peut aisément se rendre compte des ruines causées par les titres sans valeur intrinsèque. « Les saignées pratiquées par les placements fallacieux ont été telles que jamais on ne pourra s'en faire une idée même approximative. »

Même des pays réputés comme bons ont une situation financière détestable. « *Aux États-Unis*, neuf des États de l'Union font irrégulièrement ou même ne font pas du tout le service de leur dette. » Que de millions l'Amérique du Sud a coûté à la France? Le coupon du 6 p. 100 1909 du Nicaragua émis en France à 471 fr. 25 cessa d'être payé en janvier 1912; fut réduit à 5 p. 100 en juillet suivant, et il fallut le contrôle des États-Unis pour que les cours remontent à 400 francs.

Le 6 p. 100 Péruvien émis en 1870 à 82 fr. 50 cotait 17 à 22 francs en 1890 avant de disparaître de la cote. Si, négligeant les républiques pirates (Vénézuéla, Uruguay), on passe aux républiques solvables, on trouve pour l'Argentine la faillite de 1891 et la conversion de 1900 avec des pertes de 20 à 25 p. 100. On se souvient de la suspension de paiement du Brésil, et les faillites du Mexique ne se comptent plus. Faut-il rappeler comment nos capitalistes ont été étrillés en Espagne avec des faillites dont celle de 1882 fit perdre plus de la moitié du capital nominal, en Portugal dont le 4 p. 100 1890 émis à 436 fr. 50 tomba à 105 francs en 1898... Les faillites ottomanes, grecques et serbes sont encore dans toutes les mémoires. »

Le Mexique vient à nouveau de suspendre ses paiements, et le 4 p. 100 mexicain 1900 émis à 97 fr. 60 cote maintenant (1914) 65 fr. 50 en attendant sans doute des cours encore plus désastreux.

Il n'est pas excessif de fixer à plus de 20 milliards les pertes subies par l'épargne française depuis le commencement de la baisse. Qu'arriverait-il en cas de conflagration européenne générale? Est-il bien nécessaire d'ailleurs que cette terrible éventualité se réalise pour que l'excessive poussée mobilière actuelle se résolve quelque jour en catastrophe? Ne se produira-t-elle pas presque automatiquement?

**Valeur réelle de la fortune mobilière.** — Que représentent en réalité ces 110 milliards? Il n'est pas douteux que, si l'on procédait à un inventaire sérieux de cette énorme masse de valeurs, on devrait en abattre un nombre respectable. La situation exacte des sociétés financières ou industrielles est difficile à connaître, parce qu'il est impossible d'analyser les chiffres de leurs bilans. Que vaut leur portefeuille, dans quelle situation se trouvent les affaires qu'elles commanditent, n'ont-elles pas trop de capitaux immobilisés en emplois improductifs?... Nul, en dehors de quelques initiés, ne le sait. De brillantes apparences masquent quelquefois une liquidation toute proche, car on fait dire aux chiffres tout ce qu'on veut.

Tout l'édifice financier actuel repose sur l'accroissement continu des affaires, car c'est cet accroissement qui permet de masquer des opérations peu brillantes avec d'autres opérations. Mais il n'est pas certain que cet accroissement continue toujours.

La façon dont beaucoup d'affaires sont lancées aujourd'hui compromet à l'avance bien des entreprises viables et coule sans rémission celles qui sont douteuses : parts énormes allouées aux fondateurs et aux intermédiaires, commissions excessives attribuées aux banques d'émission (jusqu'à 15 p. 100), appels trop fréquents au crédit pour augmenter les capitaux engagés et maintenir artificiellement les dividendes, gestions imprévoyantes surchargeant l'avenir au profit du présent...

L'art des financiers de notre époque n'est plus de créer des entreprises normales, bien équilibrées et susceptibles de donner les *profits les plus élevés avec le moins possible de capitaux engagés* ; c'est de trouver des capitaux pour lancer des affaires, n'importe quelles affaires, pourvu qu'elles soient d'un lancement facile. « Il est rarissime qu'on ne finisse pas par placer un titre, quel qu'il soit (1). » Les meilleures à leurs yeux ne sont pas celles dont on peut escompter les plus brillants résultats, mais celles dont les apparences peuvent le plus sûrement conquérir le public. Leur bénéfice se trouve dans le lancement ; une fois l'affaire lancée, c'est aux capitalistes à se débrouiller dans la galère. Et il est comme cela des centaines de galères qui voguent bien mal et que la première tempête engloutira.

Une bonne partie de la fortune mobilière est formée de fonds d'États; les États empruntent aujourd'hui à jet continu ; leur dette s'accroît sans arrêt. Un particulier qui procéderait comme les État modernes serait condamné à la ruine. Ne peut-il en être de même pour eux, et une vaste banqueroute n'est-elle pas une catastrophe possible?

La fortune mobilière est surtout formée par une énorme masse de *créances* ; elle n'a pas la même *valeur objective* que la fortune foncière ; ces créances valent ce que valent les débiteurs. Si les débiteurs se dérobent, les milliards s'évanouissent.

« La France n'a pas beaucoup de temps à perdre. Sa grande richesse mobilière dispersée à travers le globe est actuellement très compromise. S'il lui fallait réaliser ses capitaux en cas d'alarme, elle n'y arriverait point. *Une grande partie de sa fortune est devenue purement nominale.* Certains pays sud-américains se trouvent actuellement dans un état de délabrement tel que leurs emprunts centralisés en France ne valent pas d'une façon intrinsèque le tiers de leur prix d'émission (1). »

Nous n'avons rien à ajouter à ces lignes ; elles suffisent à

(1) La situation de notre fortune mobilière (*La Revue*, 15 oct. 1913).

caractériser ce que sera probablement notre situation mobilière de demain.

Mais, nous dira-t-on, en quoi un effondrement brusque ou lent de la fortune mobilière peut-il avantager la propriété rurale? Nous n'allons pas supposer avec simplicité que ce qui ruine l'une enrichira l'autre. La valeur de la propriété se ressentirait forcément d'un krach mobilier ébranlant l'ensemble des fortunes. Mais, une fois la tourmente passée, les capitalistes apprécieront plus sûrement la valeur respective des deux catégories de placements ; l'engouement excessif et presque exclusif qui s'est emparé d'eux au profit de la richesse mobilière cessera, et ils seront amenés à considérer la propriété rurale comme une valeur plus incommode sans doute que la propriété mobilière, mais aussi incomparablement plus stable et plus sûre.

**Vicissitudes passées de la fortune mobilière.** — Ce tableau paraîtra peut-être trop noir à beaucoup de lecteurs, et nous souhaitons nous-même que nos craintes ne se réalisent jamais. Bien que nous n'ayons pas la sensation de faire preuve d'un pessimisme excessif, nous pouvons nous tromper, et nous le désirons bien sincèrement. Et cependant ce qui s'est passé dans le cours des siècles écoulés ne permet guère de prévoir pour la fortune mobilière un sort bien brillant, lors même qu'aucune catastrophe financière ne se produirait. « Toutes les fortunes mobilières du moyen âge sont détruites, disparues, tombées en poussière. Il suffit, pour s'en convaincre, de mesurer depuis mille ans l'amincissement, on pourrait dire la volatilisation d'un capital déterminé sous la triple action combinée de la diminution de la valeur marchande et, par conséquent, du pouvoir d'achat des métaux précieux, de la dépréciation de la monnaie de compte, de la baisse du taux de l'intérêt... (1). »

Si nous supposions (supposition purement théorique) un rentier qui aurait possédé un titre de rente au capital de 1 000 livres du temps de saint Louis et qui l'aurait transmis intégralement à ses descendants d'aujourd'hui, nous consta-

(1) D'Avenel, La fortune privée à travers les âges, p. 127.

terions que ceux-ci se sont ruinés progressivement et à peu près complètement. Sous saint Louis, ces 1 000 livres correspondaient à 90 000 à 100 000 francs de nos jours, avec un revenu équivalent à 9 000 à 10 000 francs d'aujourd'hui. En 1913, ces 1 000 livres seraient devenues 1 000 francs avec un revenu de 40 francs.

Dans un discours qu'il prononçait au Sénat le 24 mars 1885, M. Léon Say citait le fait suivant, qui est presque classique (1) :

« J'ai entendu récemment à la Société de statistique la lecture d'un mémoire très intéressant dû à l'un des agents du ministère des Finances ; c'est l'histoire d'un domaine rural depuis 1523 jusqu'en 1884. Ce domaine, qui avait été détaché de la terre de Bourbilly, fut donné par un Rabutin, le grand-père, je crois, du comte de Bussy-Rabutin, à titre de récompense à un homme d'armes qui l'avait bien servi.

« Cette terre était donc devenue un fief roturier qui payait au seigneur une redevance dont M^me^ de Sévigné a touché une partie. On a pu suivre les comptes de ce petit domaine depuis 1523 jusqu'à nos jours, et on a constaté que la valeur en avait sans cesse augmenté. Le revenu, qui était primitivement de 50 livres, s'élève aujourd'hui à 2 000 francs.

« Eh bien si, au lieu de ce petit domaine de la Rochette, près Dijon, M. de Rabutin avait donné à son homme d'armes une rente de même importance sur l'Hôtel de Ville, — on venait précisément de créer les rentes sur l'Hôtel de Ville de Paris, — vous pouvez apprécier ce que serait devenu aujourd'hui cette rente que l'homme d'armes de Rabutin aurait acquise en 1523, vous pouvez juger ce qu'il en resterait maintenant entre les mains de ses héritiers. Je ne sais pas si, sur les 50 livres qu'avait touchées leur auteur, ils retireraient aujourd'hui 50 centimes. »

Sans aller aussi loin, nous pouvons exposer un fait qui éclairera d'une manière exacte le double phénomène de volatilisation des capitaux mobiliers et d'accroissement des capitaux fonciers.

En Berry, les descendants d'une très vieille et très hono-

(1) Citation extraite du livre de M. CONVERT, *La propriété*.

rable famille de cette province possèdent depuis plus de deux siècles un groupe de fermes situées dans le canton de Vailly (Cher). L'une de ces fermes a une superficie de 70 hectares ; elle n'a pour ainsi dire jamais varié en étendue.

Dans cette ferme, le propriétaire possédait sous Louis XV et ses descendants possèdent encore aujourd'hui :

1° Un capital foncier : la ferme elle-même ;

2° Un capital mobilier : cheptel de fer attaché à l'exploitation et ayant une valeur fixe. Voyons ce que sont devenus l'un et l'autre.

En 1753, le *capital mobilier*, c'est-à-dire le cheptel, était de *970 livres* et se composait de : 4 chevaux ; 6 bœufs de trait ; 6 vaches.

En appliquant à l'effectif en bétail ci-dessus les valeurs actuelles, nous trouvons que les 970 livres d'alors représentaient au moins 9000 à 10 000 francs de notre monnaie.

Ce cheptel est resté *absolument le même en argent* jusqu'à ces dernières années (capital mobilier invariable) ; les 970 livres ont été remplacées par 970 francs, qui représentent aujourd'hui à peine la valeur d'un cheval.

Avec les 970 livres de 1753, le propriétaire, à cette époque, se trouvait dans la même situation que celui qui possède un capital de 9 000 francs aujourd'hui ; par le simple effet des années, ses héritiers ne possèdent plus maintenant que 970 francs.

Pour nous faire comprendre plus clairement, nous pouvons présenter les choses de la manière suivante : si, en 1753, le fermier avait emprunté 970 livres pour payer le cheptel et si l'emprunt n'avait jamais été remboursé, les descendants du prêteur se trouveraient posséder une créance de 970 francs seulement, alors que la quantité de bétail achetée avec les 970 livres vaudrait aujourd'hui 9000 à 10 000 francs.

Voyons maintenant ce qu'est devenu le *capital foncier* pendant ce même temps. La ferme en question était louée 300 livres en 1753. Elle valait tout au plus à cette époque 5 000 livres. Aujourd'hui elle est louée 3 100 francs et vaut environ 80 000 francs.

Ainsi donc :

Un capital mobilier de 970 livres en 1753 est devenu 970 francs en 1913.
Un capital foncier de 5 000 livres en 1753 est devenu 80 000 francs en 1913.

Ce double mouvement, aisé à constater, du dépérissement des capitaux mobiliers et de l'augmentation des valeurs foncières qui se manifeste depuis des siècles ne continuera-t-il pas à se produire pendant les siècles à venir? Rien ne s'y oppose, et il y a beaucoup de raisons de supposer qu'il se continuera.

---

## CONCLUSIONS

Nous avons indiqué aussi complètement que possible les influences diverses qui modifient dans un sens ou dans un autre la valeur de la propriété. Ces influences, selon leur nature, agissent dans le même sens ou s'opposent les unes aux autres. La résultante de ces forces économiques oriente la propriété vers la hausse ou vers la baisse, et le sens de cette résultante provient presque toujours de la prédominance parfois fortement accusée de l'une de ces forces. Dans le Sud-Ouest, c'est la dépopulation qui est la force économique prédominante et qui déclenche une baisse presque incurable. Dans l'Est, c'est le morcellement excessif qui amène les mêmes résultats. En Bretagne, toute la situation est dominée d'une manière favorable à la hausse par l'accroissement et la densité de la population agricole. Dans le Nord et en Beauce, c'est le relèvement des cours des produits agricoles qui crée une situation foncière favorable.

Que doit être en définitive l'orientation d'ensemble de la valeur de la propriété foncière française? Si notre corps social était sain et si la propriété n'était soumise qu'à l'action des phénomènes économiques ordinaires, nous n'hésiterions pas à conclure d'une façon précise : *la propriété foncière continuera le mouvement de hausse qui n'a cessé de se produire, malgré des fléchissements passagers, dans le cours des siècles passés.*

Mais quand la puissance économique naturelle d'un pays est nnihilée par des faits qui relèvent de la pathologie sociale, est bien difficile de faire des pronostics. La déchéance morale t matérielle qui atteint certaines régions gagnera-t-elle s autres? Ou, par un puissant effort de réaction, reviendrons-ous peu à peu à la santé? On peut, on doit même l'espérer, nais on ne saurait l'assurer, et cependant, au point de vue oncier, *tout est là*, et le reste *viendra tout seul*.

« Un si beau pays n'est jamais condamné ; il a trop d'avan-ages de position, de climat, de nature, trop de force, trop de ariété pour ne pas continuer, trop de passé pour manquer l'avenir (1). » Mais il n'en est pas moins vrai que, pour sortir le la situation actuelle, il faudrait un sérieux effort et que *ulle part encore* cet effort n'est ébauché. On se contente de liscours qui veulent être rassurants et qui ne sont que des lichés surannés ; on célèbre même avec fracas la prospérité natérielle du temps présent sans se soucier du gouffre que iotre faible natalité creuse sous cette brillante apparence...

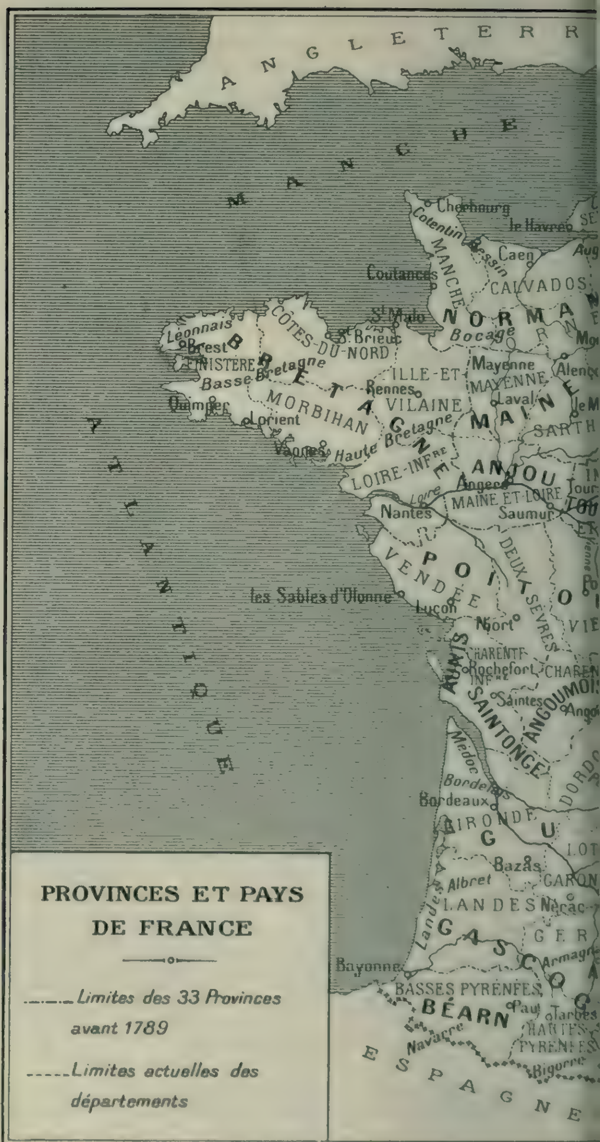
Les progrès de la science agronomique, les perfectionne-nents de nos procédés culturaux, l'amélioration des méthodes l'élevage, le développement du machinisme agricole... quelle mportance cela peut-il avoir si nous restons un peuple nalade et si les populations de nos plus belles régions agri-oles françaises persistent dans le suicide social.

Il ne s'agit déjà plus, dans maintes contrées, de *savoir* cul-tiver, il faut d'*abord pouvoir*. Partout, dans quelques années, e problème agraire se posera de cette façon.

Au point de vue foncier comme au point de vue agricole, l n'est plus à l'heure actuelle qu'une seule question intéres-sante : c'est la question de la population. Tous les progrès scientifiques ou matériels que nous réalisons offriront bientôt un intérêt si minime qu'il vaudra mieux ne plus en parler.

Reviendrons-nous peu à peu à la santé, ou renaîtrons-nous d'un choc violent ou d'une brusque secousse? Ou bien conti-nuerons-nous à diminuer lentement? Nul ne le sait. Et cepen-dant tout le problème foncier est là.

(1) ONÉSIME RECLUS. La France à vol d'oiseau.



MANCHE
Cherbourg
le Havre
Cotentin
Bessin
Caen
Coutances
MANCHE
CALVADOS
St Malo
Bocage
Léonnais
Brest
FINISTÈRE
Basse Bretagne
BRETAGNE
CÔTES-DU-NORD
S. Brieuc
ILLE-ET-VILAINE
Rennes
Mayenne
MAYENNE
Laval
MAINE
Quimper
Lorient
MORBIHAN
Vannes
Haute Bretagne
LOIRE-INFRE
ANJOU
Angers
MAINE ET LOIRE
Saumur
Loire
Nantes
VENDÉE
DEUX-SÈVRES
les Sables d'Olonne
Luçon
Niort
AUNIS
CHARENTE INFRE
Rochefort
Saintes
SAINTONGE
ANGOUMOIS
ATLANTIQUE
Médoc
Bordelais
Bordeaux
GIRONDE
Bazas
Albret
LANDES
Landes
Nérac
Bayonne
BASSES PYRÉNÉES
BÉARN
Pau
Tarbes
HAUTES PYRÉNÉES
Navarre
Bigorre
ESPAGNE
PROVINCES ET PAYS DE FRANCE
Limites des 33 Provinces avant 1789
Limites actuelles des départements


BELGIQUE
ALLEMAGNE
SUISSE
ITALIE
MER MÉDITERRANÉE
Lille
Philippeville
Charlemont
Mariembourg
Cambrai
Rocroi
Charleville
Mézières
Sedan
ARDENNES
Thionville
Metz
Soissons
Reims
Verdun
LORRAINE
CHAMPAGNE
Saverne
Nancy
MOSELLE
Strasbourg
Toul
Vitry
HAUTE MARNE
VOSGES
ALSACE
Colmar
Troyes
AUBE
Bassigny
Langres
Mulhouse
Huningue
Vesoul
Belfort
YONNE
BOURGOGNE
CÔTE D'OR
Besançon
FRANCHE-COMTÉ
DOUBS
NIÈVRE
Dijon
Morvan
NIVERNAIS
Dole
JURA
Châlon
Moulins
SAÔNE-ET-LOIRE
BOURBONNAIS
Charolais
Mâcon
Bourg
Bresse
Genève
SAVOIE
Beaujolais
LYONNAIS
LYON
Chambéry
Vienne
Viennois
DAUPHINÉ
ISÈRE
Grenoble
Forez
LOIRE
DÔME
Hte LOIRE
Le Puy
St Flour
Valence
DRÔME
Gévaudan
ARDÈCHE
Privas
HTES ALPES
Gap
Embrun
Barcelonnette
LOZÈRE
Vivarais
Orange
COMTAT
BASSES ALPES
ALPES MARITIMES
GARD
Avignon
Nîmes
Arles
PROVENCE
Nice
Antibes
Montpellier
HÉRAULT
Aix
VAR
Marseille
Toulon
Narbonne
Perpignan
Port Vendres
G. Mayer del

DEUXIÈME PARTIE

# LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE DANS LES PRINCIPAUX PAYS DE FRANCE

---

## PHYSIONOMIE GÉNÉRALE DE LA FRANCE

Il n'est guère de nations dans le monde qui puissent présenter une unité comparable à l'unité française, et cependant un des traits distinctifs de la France, c'est l'extrême diversité physique des pays, petits et grands, qui s'y juxtaposent. Les contrastes entre ces pays sont parfois extraordinaires. Est-il, en effet, d'oppositions plus saisissantes que celles qui résultent du voisinage de la Limagne et des monts d'Auvergne, de la plaine de Caen et du pays d'Auge, des vignobles du Bordelais et de la forêt Landaise. Ces oppositions s'accusent encore plus fortement si l'on va d'un bout à l'autre de la France, où, sur un espace relativement restreint, on trouve la Provence, qui rappelle les pays d'Orient, et la Normandie, qui ressemble aux verdoyantes campagnes anglaises. C'est de cette diversité même qu'est née la richesse française, car cette richesse est le résultat d'une variété de sols et de climats qu'on ne rencontre nulle part ailleurs et qui, selon le mot très heureux d'Onésime Reclus, font de notre pays « le résumé de la sphère entière ».

**Variété de sol.** — Le sol français va des ingrates pierrailles des Causses aux riches limons des Flandres, des maigres plateaux crayeux de la Champagne aux fertiles plaines de la Brie et de la Beauce, des opulents herbages de la Normandie

ux rocailles brûlées du Languedoc et de la Provence. Le alcaire, la silice, l'argile, l'humus, parfois presque purs, plus souvent associés dans des proportions diverses, forment es sols de toutes natures et de toutes qualités. Terrains de ansport ou terrains de décomposition, c'est-à-dire nés irectement des masses minérales sous-jacentes ou de dépôts lluviaires plus ou moins anciens, ces sols si différents en outes choses tiennent ces différences de la variété des masses ocheuses qui les ont produites. Si l'on examine une carte éologique de la France, on ne peut manquer d'être frappé ar le nombre considérable des formations géologiques qui s'y rouvent réunies ; mais ce qui est encore plus frappant, c'est discontinuité même de ces formations et, à part quelques xceptions, le peu d'étendue de la zone occupée par chacune 'elles.

Les roches primitives ou cristallines qui sont les plus puis- antes forment des masses indépendantes les unes des autres. es Ardennes, les Vosges, la Bretagne, le Plateau Central, le Iorvan, sont des sortes d'îlots noyés au milieu de sédiments econdaires ou tertiaires. Le bassin parisien, quand on va de aris à Nancy, présente à lui seul la succession de tous les tages géologiques. Le Périgord calcaire s'adosse au granitique imousin, comme les marnes liasiques du Nivernais aux contre- orts archéens du Morvan...

**Variété de climat.** — Le sol seul ne suffirait pas à donner la France une physionomie si particulière par sa complexe ariété. Le climat vient s'y ajouter. Il serait peut-être excessif le dire que nous avons sur notre territoire, pourtant si exigu par rapport à l'ensemble des Continents, autant de climats que de sols, mais chaque région a pour ainsi dire son climat articulier, qui lui imprime, tout autant que son sol, sa phy- sionomie propre. Nous jouissons de trois grands climats : le limat océanique, tiède et plutôt humide; le climat méditer- ranéen, chaud et sec, et le climat continental, froid et sec ; mais combien de climats secondaires : le climat des Flandres est océanique, comme celui de l'Aquitaine, mais le soleil n'éclaire ni ne réchauffe de la même façon la Flandre et l'Aquitaine, d'où des climats très différents ; les zones de contact des climats

forment d'autres variétés de climats, qui se succèdent les uns aux autres par transitions insensibles. Le soleil méditerranéen fait des vastes nappes de limons alluviaires du Bas-Languedoc les terrains d'élection de la vigne; les limons du Nord, grâce au climat tempéré, sont par excellence des terres à céréales et à betteraves. Les argiles marneuses du lias supportent les herbages justement réputés du Nivernais, pays à climat doux et suffisamment humide ; en Lorraine, les mêmes argiles marneuses, sous un climat plus âpre et plus sec, n'ont plus du tout la même aptitude herbagère. Le verdoyant pays de Caux, sur un socle de craie fissurée, naturellement aride, doit sa fertilité et ses herbages à l'atmosphère d'humidité qui le baigne durant une grande partie de l'année.

**Les pays, divisions naturelles du territoire français.** — Sous cette double action du sol et du climat, se sont formés naturellement ces *pays* désignés tous par des noms particuliers qu'une tradition séculaire nous a transmis : Beauce, Pays de Caux, Santerre, Sologne, Bresse... Ces *pays*, qui n'ont point les limites précises de nos divisions administratives et qui se pénètrent plus ou moins les uns les autres, sont cependant des *entités géographiques* imposées aux hommes par la réalité des choses. Chacun d'eux a son aspect caractéristique ; vastes plaines dénudées, vallonnements coupés de haies et de halliers; maisons de culture rassemblées en villages, ou métairies et closeries essaimées sur tout le territoire ; plateaux sans eau découpés de quelques profondes vallées tourbeuses ou bocages sillonnés de ruisseaux et de ruisselets qui courent en nombre infini à la surface du sol. Chacun d'eux a frappé ses habitants d'une empreinte particulière, fixé leur façon d'être et accentué encore les menues différences existant entre les quelques groupements ethniques de notre territoire. Chacun d'eux possède ses races d'animaux, ses méthodes culturales, ses productions végétales propres.

Nos vieilles provinces s'étaient constituées d'après cet ordre naturel des choses, et, autant que les secousses de notre vie nationale l'avaient permis, elles s'étaient adaptées aux divisions naturelles de notre sol. Malgré plus d'un siècle d'existence, les divisions départementales, qui ne corres-

pondent presque jamais à rien, sont restées des divisions mortes, et, quand on veut étudier la France, ne fût-ce que pour d'arides recherches économiques, il faut revenir aux anciennes divisions naturelles tirées des entrailles même du sol et que les us locaux n'ont jamais cessé de maintenir.

« La Beauce, la Brie, la Sologne, écrivait Élie de Beaumont dans son *Introduction à la carte géologique de France*, ne cesseront jamais d'avoir des noms spéciaux, et l'on comprendra de mieux en mieux que la connaissance de noms de ce genre est à la fois à la base de la géographie ordinaire et de la géographie minéralogique. » Nous ajouterons qu'elle est tout autant à la base de toute étude agricole ou foncière.

**Importance des divisions naturelles ou " pays " pour l'estimation de la propriété rurale.** — En ce qui concerne plus spécialement l'étude et la détermination de la valeur des immeubles ruraux, il n'est guère de notion plus importante. Les fermes, les métairies, les borderies d'un même *pays* se rapprochent par leur aspect général, leur importance, leur composition, la nature et la qualité de leur sol ; elles sont soumises aux mêmes influences de hausse ou de baisse ; les conditions de leur location ou de leur vente offrent fréquemment les mêmes tendances favorables ou défavorables, et les valeurs qu'elles présentent ne varient, le plus souvent, que dans des limites assez restreintes.

Le Bourbonnais évoque l'idée de métairies de 50 à 80 hectares, isolées les unes des autres et fréquemment d'un seul tenant, avec les bâtiments au centre ; d'un sol argilo-siliceux, parfois caillouteux, presque toujours imperméable ; d'une culture à demi intensive associée à l'élevage ; d'une situation générale très satisfaisante avec des prix de location variant de 45 à 60 francs l'hectare et des valeurs d'ensemble plus généralement comprises entre 1 000 et 1 500 francs l'hectare.

La Limagne, qui continue le Bourbonnais au midi, présente un changement complet : pays de petites propriétés morcelées, pulvérisées, bâtiments de culture groupés en villages, sol argilo-calcaire humifère, riche et profond, mais à valeur très variable, très incertaine, par suite d'une situation générale de plus en plus mauvaise.

Le seul mot de Bourbonnais implique, au point de vue des valeurs foncières, une notion précise de sécurité et de prospérité ; celui de Limagne commande une attention particulière et une prudence toujours en éveil.

Et cette observation, nous pourrions la répéter pour presque toutes les régions françaises.

**Nécessité de la connaissance des régions françaises.** — La connaissance des « pays de France », de la nature de leur sol, de leur climat, de leurs modes d'exploitation, de leurs produits, est donc nécessaire à tous ceux qui s'occupent de la propriété foncière ; elle doit être complétée par une étude attentive de leur situation générale, des causes de leur prospérité ou de leur déchéance, de la permanence ou de la précarité de ces causes... Aujourd'hui, grâce aux facilités des communications et aux changements survenus dans les conditions des transactions immobilières, ceux qui sont appelés à apprécier la valeur de la propriété rurale ont parfois à le faire dans des régions fort différentes les unes des autres. Et, s'ils connaissent peu ou mal la contrée où les circonstances les appellent, ils peuvent être amenés à interpréter leurs évaluations dans le même sens que dans la région où ils opèrent habituellement ; ils peuvent ainsi commettre des erreurs grossières, pour peu que des influences intéressées aient masqué la situation locale.

Il n'entre pas dans le cadre de cette étude d'examiner d'une manière complète, tant au point de vue cultural qu'au point de vue économique, chacune des régions françaises. Ce serait un sujet beaucoup trop vaste et qui constituerait à lui seul la matière de plusieurs volumes. Mais nous étudierons ces régions au point de vue de la valeur de la propriété rurale en essayant de donner des renseignements précis sur leur situation foncière, les valeurs que les différentes catégories des biens ruraux peuvent y présenter et les tendances de ces valeurs.

## CHAPITRE PREMIER

# RÉGION DU NORD

Les pays du Nord de la France sont véritablement, dans leur ensemble, les meilleurs qui soient tant au point de vue agricole qu'au point de vue foncier. Ils présentent non seulement des sols d'une fertilité exceptionnelle, mais ces sols y sont mis en valeur mieux que partout ailleurs, si l'on excepte toutefois la Beauce et la Brie. Si nous ajoutons à cela une activité industrielle qui n'est nulle part égalée, une intensité extraordinaire de la vie urbaine qui se reflète sur la vie rurale, une population active et laborieuse qui, sauf en Picardie, maintient ses effectifs et les accroît même dans certains coins de Flandre, nous comprendrons aisément que presque partout se trouvent réunies les conditions d'une brillante situation foncière.

Ce n'est pas que ces pays du Nord se ressemblent ; il en est de fort divers tant par leur sol et leur aspect général que par leur population. Ils comprennent trois grandes régions naturelles : les Flandres, l'Artois et la Picardie, mais combien plus de petits pays bien caractérisés. Dans les Flandres : les Wateringues, la plaine de Flandre proprement dite, les pays de Pévèle, le Hainaut français. Dans l'Artois : des pays annexes comme le Boulonnais et le Cambrésis. En Picardie : le Santerre, le Vimeu, le Ponthieu, le Marquenterre.

Enfin d'autres pays se rattachent aux trois grandes divisions principales : la Thiérache, le Vermandois, le Laonnais, le Soissonnais.

## § I. — LES FLANDRES.

### I. — PLAINES DE FLANDRE.

Le sol caractéristique des plaines de Flandre est le limon des plateaux, terre franche, peu ou pas calcaire, mais de culture aisée et atteignant parfois des profondeurs exceptionnelles. Presque partout ce limon des plateaux donne des sols de qualité supérieure : « Nulle part, dit Onésime Reclus, les champs sont aussi bienveillants à qui les laboure et les pioche. » Ce n'est pas que les sols inférieurs manquent, surtout dans les quelques zones sableuses qui y apparaissent de-ci, de-là. Mais les cultivateurs flamands savent tirer parti de tout.

Partout et surtout au voisinage des villes se manifeste une intensité culturale qui ne se trouve que dans ces régions.

Entre Lille et Tourcoing, par exemple, la culture devient semi-maraîchère ; les terres enrichies par des fumures abondantes ont une puissance de production telle que la location dépasse souvent 200 francs par hectare.

**Indemnité au fermier sortant en Flandre.** — Il existe même dans ce petit coin des Flandres, où la *terre labourable* vaut fréquemment 6 000 et 8 000 francs l'hectare, un usage qui consiste à payer au fermier sortant les *graisses*, *arrière-graisses* et *amendices*, dont la valeur est fixée par voie d'expert. Si le bail est muet sur ces indemnités, elles constituent un droit d'après les usages locaux. Les baux en fixent quelquefois le maximum à une ou deux années de fermage ; mais il est très peu de baux qui prévoient expressément le non-paiement de ces indemnités, les propriétaires ayant tout intérêt à maintenir par ces moyens la fertilité de leurs terres. On comprendra l'importance de ces indemnités quand on saura qu'elles sont :

| | | Par hectare. Francs. |
|---|---|---|
| Pour les terrains semi-maraîchers jusqu'à. | | 1 000 |
| — les places de betteraves... | — | 700 |
| — — de blé............. | — | 400 |
| — — d'avoine............ | — | 250 à 300 |

Ces indemnités sont payées à dire d'expert par le fermier entrant au fermier sortant, et il arrive fréquemment qu'un fermier qui a une terre très engraissée et qui la cède après une

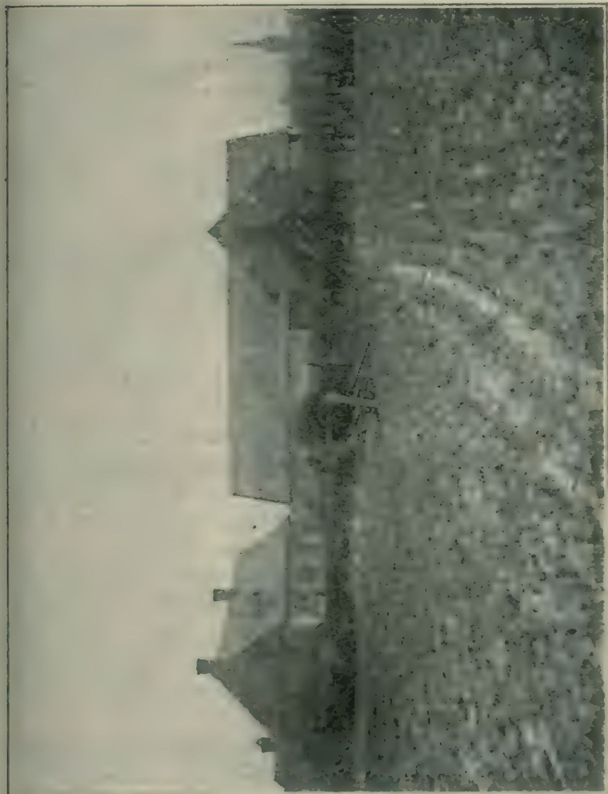


Fig. 3. — Ferme flamande à Steenworde.

récolte de betteraves en trouve jusqu'à 900 francs de l'hectare.

Cette indemnité a son importance au point de vue de la valeur. Un propriétaire de Marcq-en-Barœul, qui voulait vendre (1911) $2^{ha}$,50 de terre et qui s'était engagé à les

rendre libres de toutes charges vis-à-vis de l'acquéreur, a dû payer au fermier occupant (à fin de bail) un droit aux graisses de 1 460 francs ; cette terre était louée 450 francs (plus impôts) ; il a donc payé plus de trois années de fermage. L'usage de limiter dans les baux cette indemnité à deux années de fermage tend à se généraliser.

**Valeur vénale**. — La petite et la moyenne culture dominent en Flandre ; il y a peu de très grandes fermes. Les exploitations petites et grandes sont rarement d'un seul tenant, mais elles se divisent seulement en quelques parcelles assez étendues, et le morcellement reste dans des limites très acceptables.

La valeur des terres est d'autant plus élevée qu'elles sont plus rapprochées des grandes villes (Lille, Roubaix, Tourcoing, Armentières, etc.) ; elles bénéficient non seulement d'avantages spéciaux de situation permettant une culture très rémunératrice, mais ces villes s'accroissent tellement que beaucoup de parcelles ont des chances de devenir des jardins maraîchers et des terrains à bâtir.

Dans la région Lilloise, on trouve des prix de détail fort élevés avec des taux de capitalisation très bas. Dans les ventes parcellaires, le taux descend fréquemment au-dessous de 3 p. 100 ; il s'agit, en effet, presque toujours de ventes à des cultivateurs qui envisagent bien plus les bénéfices culturaux que la rente foncière. Quant aux capitalistes, ils ne peuvent s'y laisser aller que si les chances de plus-value compensent la médiocrité du placement. D'une façon générale, en Flandre, dans les ventes de détail, les valeurs se fixent entre 3 000 et 6 000 francs l'hectare. Les ventes sont toujours aisées et les acquéreurs nombreux.

Cependant, dans la région de Valenciennes, c'est-à-dire dans le Hainaut français, la crise de main-d'œuvre se fait durement sentir ; les usines absorbent tous les ouvriers, et les fermiers éprouvent les plus grandes difficultés à réunir le personnel qui leur est nécessaire. Aussi les grandes propriétés ne maintiennent-elles que difficilement leur valeur. Quant à la propriété paysanne, sa situation est excellente.

Les prés sont rares dans la Flandre ; on en trouve cepen-

dant des étendues assez importantes dans la région d'Hazebrouck et dans la vallée de la Lys ; on les désigne sous le nom de *pâtures* et parfois, dans la région de Saint-Omer, les prés des vallées sont dits *prés flottis*. Ces pâtures sont généralement des herbages de première qualité, et leur valeur est toujours élevée. Dans la région de Saint-Omer, ils valent de 4 000 à 6 000 francs l'hectare. Un pré de vallée dans une bonne commune du canton d'Aire-sur-la-Lys s'est vendu, en 1910, 56 000 francs pour $8^{ha},16^{a},50$, soit près de 7 000 francs l'hectare. Les prix de 7 000 et 8 000 francs l'hectare dans la vallée de la Lys sont fréquents et les locations atteignent 200 francs de l'hectare.

**Résultats des évaluations officielles pour le département du Nord.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE TOTALE. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851 | 2 084 341 000 francs. | 3 943 francs. |
| — ... 1879 | 3 001 990 000 — | 5 643 — |
| — ... 1908 | 2 319 547 000 — | 4 476 — |
| Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 24 p. 100 (?). | | |

## II. — PAYS DES WATERINGUES (ou région des Watergands).

Pays de polders, qui commence à Saint-Omer et va jusqu'à Calais et Gravelines, formant en quelque sorte la Hollande française.

Les terres de cette région sont des alluvions marines situées au-dessous du niveau des hautes mers et qui ne sont maintenues asséchées que par un système de fossés et de canaux dits Watergands. Cette contrée a un aspect tout à fait spécial ; c'est un immense marais formé d'un damier de parcelles rectangulaires limitées par des fossés ou des canaux remplis d'eau. Ce marais est admirablement cultivé grâce à la patience et à l'ingéniosité flamandes. La valeur des terres des Wateringues dépend de beaucoup de choses : facilités d'accès, d'assèchement, etc. ; mais partout la situation foncière est bonne ;


Dunkerque
Calais
WATERINGUES
BOULONNAIS
Andruicq
St Omer
Boulogne
PAS DE
Aa R.
A R T O
Montreuil
TERNOIS
Canche R.
St Pol
MARQUENTERRE
Authie R.
PONTHIEU
VIMEUI
Abbeville
Le Tréport
P I C A R
S O M M
Dieppe
PETIT CAUX
Amiens
SEINE
Bethune R.
Neufchâtel en Bray
AMIENOIS
PAYS DE BRAY
INF RE
OISE
Epte
Rouen
Gournay en Bray
BEAUVÉSIS
Beauvais
VEXIN
NORMAND
Andelle
Seine Fl
Les Andelys

P. Caziot inv.



Bruges
BELGIQUE
Gand
Lys R.
Escaut Fl.
BRUXELLES
Lille
PÉVÈLE
Mons
Douai
NORD
Valenciennes
Sambre R.
HAINAUT
Cambrai
Avesnes
CAMBRÉSIS
THIÉRACHE
Le Nouvion
Rocroi
Meuse Fl.
St. Quentin
Vervins
AISNE
LAONNAIS
Mézières
Laon
Rethel
Soissons
Aisne R.
SOISSONNAIS
Reims
Vesle R.
TARDENOIS
G. Meyer del

**Quelques prix de vente dans la région lilloise.**

| ANNÉES. | NATURE. | SITUATION. | CONTENANCES. Hect. | Ares. | Cent. | SOMMES. Francs. | PRIX de l'hectare. Francs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1904 | 5 parcelles labours. | Région de Lille. | 8 | 59 | 40 | 33 145 | 3 850 |
| — | 2 parcelles labours. | — | 5 | 11 | 80 | 17 214 | 3 370 |

Ces parcelles étaient louées 100 francs et 125 francs l'hectare, impôts en sus.

Cinq de ces 7 parcelles, louées 981 francs (impôts en sus), ont été vendues 35 984 francs, soit au taux de 2 fr. 72 p. 100 (intermédiaire entre le taux brut et le taux net).

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1909 | Corps de biens. | Région de Lille. | 33 | 95 | 00 | 178 770 | 5 200 |
| — | Parcelles. | — | 2 | 65 | 00 | 16 000 | 5 850 |
| — | — | — | 9 | 22 | 00 | 72 000 | 7 820 |

Le corps de biens était loué 4 650 fr. (impôts en sus), soit 137 fr. l'hectare; la capitalisation (nette d'impôts, mais non de charges) ressort à 2 fr. 60 p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1910 | Labours et pâtures. | Région d'Armentières. | 31 | 88 | 00 | 155 930 | 4 600 |

Cette propriété était louée 4 485 francs (impôts en sus), soit 140 francs l'hectare: capitalisation nette d'impôts, 2 fr. 87 p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1904 | Parcelles de labours. | Marcq-en-Barœul. | 10 | 45 | 91 | 62 047 | 6 000 |

Terre louée 190 francs l'hectare (impôts en sus) ; capitalisation nette d'impôts, 3 fr. p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1912 | Propriété complète. | Région d'Hondschoote. | 40 | 00 | 00 | 163 000 (180 000) (Contrat en mains. | 4 080 |

Location 5 500 francs (impôts en sus), soit 135 francs l'hectare. Capitalisation nette d'impôts, 3 fr. 41 p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1902 | Terres. | Région de Douai. | 11 | 03 | 00 | 44 450 | 4 100 |

Il est possible que ces diverses ventes comportent des dissimulations dans les prix.



Phot. Malpeaux.

Fig. 4. — Aspect des plaines du Nord (confins Flandre et Artois).

**Quelques ventes d'immeubles dans la région des Wateringues.**

| ANNÉES. | NATURE des biens. | SITUATION. | SUPERFICIES. Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. Francs. | PRIX de l'hectare. Francs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1911 | Ferme. | Région de Calais (Les Attaques). | 4 | 15 | 60 | 32 600 | 7 850 |
| — | Labours. | — | 9 | 14 | 70 | 28 400 | 3 100 |
| — | — | — | 5 | 00 | 70 | 13 250 | 2 650 |
| — | — | — | 4 | 52 | 00 | 19 000 | 4 200 |
| — | — | — | 9 | 24 | 00 | 20 000 | 2 160 |
| — | — | — | 3 | 07 | 10 | 11 000 | 3 550 |
| — | — | — | 3 | 07 | 70 | 9 000 | 3 000 |
| | Totaux. ......... | | 38 | 21 | 80 | 133 250 | 3 500 |

Cette ferme était louée 110 francs l'hectare (impôts en sus). La capitalisation (nette d'impôts) dépasse à peine 3 p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1912 | Terres. | Canton d'Audruicq (Pas-de-Calais). | 8 | 26 | 00 | 21 410 | 2 580 |

Terres plutôt médiocres louées 705 francs (impôts en sus). Capitalisation brute (nette d'impôts), 3 fr. 30 p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1912 | 11 parcelles de labours. | — | 9 | 85 | 00 | 39 650 | 4 000 |
| 1903 | Ferme. | — | 11 | 27 | 37 | 36 300 | 3 220 |

Cette ferme était louée 1 500 francs (impôts en sus). Capitalisation brute (nette d'impôts), 4 fr. 17 p. 100.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1904 | Ferme. | — | 16 | 28 | 40 | 32 500 | 2 000 |

Propriété un peu basse et isolée.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1913 | Propriété. | Canton de Gravelines. (Nord). | 216 | 00 | 00 | 600 000 | 2 780 |

La vente en détail donnerait un chiffre bien plus élevé.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1913 | Terres. | — | 6 | 81 | 20 | 29 100 | 4 280 |
| 1908 | Ferme. | Canton de Bourbourg (Nord). | 35 | 10 | 90 | 107 800 | 3 070 |

les ventes se font au-dessus de 2 000 francs l'hectare et plus généralement entre 2 500 et 4 000 francs l'hectare.

C'est la moyenne propriété qui domine avec une division parcellaire bien équilibrée ; les ventes se font par parcelles avec des taux de capitalisation faibles et ne dépassant guère 3,50 p. 100. Les paysans cultivateurs sont pour ainsi dire les seuls acquéreurs ; ils suffisent d'ailleurs, car l'argent ne leur manque pas, et leurs familles nombreuses assurent largement leurs besoins en main-d'œuvre.

## III. — THIÉRACHE.

La Thiérache, qui s'étend sur partie des arrondissements d'Avesnes (Nord) et de Vervins (Aisne), et principalement sur les cantons du Nouvion, de La Capelle (Aisne), de Landrecies de Berlaimont, d'Avesnes et de Trélon (Nord), est un des bons pays de France. Sur les terres fortes de cette région, les herbages plantés de pommiers ou non plantés occupent des étendues de plus en plus considérables. C'est un pays riche où la propriété se vend aisément et à des prix très élevés.

La valeur des herbages ou pâtures dépend beaucoup de l'âge, de la nature et de la vigueur de la plantation. Cette valeur va souvent jusqu'à 7 000 et 8 000 francs l'hectare, mais s'établit plus généralement entre 5 000 et 6 000 francs ; les moins bons valent 4 000 francs. La location va de 150 à 250 francs l'hectare. A Maroilles, dans le canton de Landrecies (Nord), nous avons relevé des ventes à 4 000 et 5 000 francs. Plus près de Landrecies, les bons herbages, bien plantés, valent jusqu'à 9 000 et 10 000 francs l'hectare et les terres 3 000 à 4 000 francs l'hectare. Nous avons relevé une location de 24$^{ha}$,75 de pâtures au prix de 6 700 francs, soit 263 francs l'hectare, impôts en sus. Une pâture plantée de 2$^{ha}$,81 (pommiers à couteau) était même louée 300 francs l'hectare, impôts en sus.

Dans le canton de Trélon (Nord), une propriété de 11$^{ha}$,82, toute en pâtures, mais avec seulement 3 hectares plantés, s'est vendue, en 1912, 54 000 francs, soit 4 500 francs l'hectare. Elle était louée 200 francs l'hectare.

## § II. — ARTOIS.

L'Artois n'est pas une plaine uniformément fertile, mais une série de plateaux avec des nappes plus ou moins épaisses de limons quaternaires; plateaux séparés par des vallées à fonds parfois excellents, d'autres fois tourbeux, bordés de pentes à affleurements crayeux. De là un sol dont la qualité présente des variations extrêmes ; mais partout ce sol est bien cultivé, et la situation foncière générale est très satisfaisante.

Les exploitations importantes y sont plus nombreuses que dans les Flandres; malgré cela, la moyenne et la petite propriété occupent encore la place principale.

La valeur dépend de l'épaisseur du limon ; sur les plateaux où le limon est étalé en couches épaisses, la valeur est fort élevée jusqu'à 4 000 francs l'hectare ; mais c'est là un chiffre plutôt exceptionnel en Artois, alors qu'il est fréquent en Flandre. D'une façon générale, les prix oscillent entre 2 000 et 3 000 francs l'hectare. Cette valeur s'abaisse dès que, dans les vallonnements ou les demi-vallonnements, la craie vient à se rapprocher de la surface du sol ou à affleurer.

Une grande ferme composée de sols de qualités diverses peut valoir de 1 500 francs à 2 500 francs l'hectare.

Les prairies des vallées, quand elles sont saines, se vendent toujours très cher.

Les locations ont une tendance à s'élever sensiblement depuis une dizaine d'années. Dans la commune de Savy-Berlette, $8^{ha},90$, loués avant 1900 740 francs, ont été loués, depuis, 890 francs, soit 17 francs par hectare d'augmentation. Dans la commune de Villers-Brulin, $53^{ha},54$, loués en détail, sont passés, dans la période 1902-1907, de 3 953 francs à 4 573 francs, soit une augmentation moyenne de 11 francs par hectare.



Phot. Malpeaux.

Fig. 5. — Aspect général des plaines de l'Artois.

**Résultats des évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département du Pas-de-Calais.**

| ANNÉE. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 1 851 468 000 francs. | 2 909 francs. |
| — 1879...... | 2 582 189 000 — | 4 049 — |
| — 1908...... | 1 864 566 000 — | 2 962 — |

Cette estimation nous paraît un peu élevée : on a trop tenu compte des prix de détail ou capitalisé à des taux trop bas. La valeur de la terre est revenue à ce qu'elle était en 1851. Baisse de 1879 à 1908 = 24 p. 100.

## BOULONNAIS.

Le Boulonnais termine l'Artois vers la mer ; c'est une région fort différente comme aspect et comme nature de sol. Le pays est vallonné avec beaucoup de bois et de prairies, et il contraste avec les monotones plateaux de l'Artois.

Le sol, argilo-siliceux, n'y est jamais de qualité supérieure ; il est même parfois très médiocre. Mais c'est, immobilièrement parlant, une excellente région où les ventes se font aisément.

Aux environs immédiats de Boulogne-sur-Mer, la terre, pourtant de qualité ordinaire (argile à silex froide), se vend très cher. Une ferme sur Wimille-Wimereux, mais près de Boulogne, a été évaluée récemment par nous :

| Hect. | Ares. | Cent. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| 32 | 63 | 70 | 144 680 francs, soit | 3 500 francs. |

Autres estimations :

| | Hectares. | Francs. | L'hectare. |
|---|---|---|---|
| Ferme du canton de Desvres........... | 29,63 | 75 000 | 2 500 |
| Ferme du canton de Marquise......... | 22,69 | 55 000 | 2 420 |
| Ferme du canton de Montreuil........ | 57,69 | 96 850 | 1 700 |

En 1913, une ferme de 17ha,78, du canton de Boulogne, a été adjugée moyennant 48 500 francs, soit 2730 francs l'hectare.

Les prix dans le Boulonnais pour les propriétés vendues par corps de ferme s'établissent le plus souvent entre 1 800 francs et 2 500 francs l'hectare.

## § III. — PICARDIE.

La Picardie est une région où un vaste socle de craie, coupé de rares mais profondes vallées, supporte des terrains de



Phot. Crochetelle.

Fig. 6. — Vallée marécageuse de Picardie aménagée en hortillonnages.

nature et de qualité différentes constitués par de l'argile à silex et du limon des plateaux.

L'argile à silex vient immédiatement au-dessus de la craie, dont elle est parfois séparée par de l'argile plastique ; le limon s'étend en plaques plus ou moins épaisses sur l'argile à silex. De ces deux sols réunis ou séparés et de leur épaisseur découle l'extrême variété des sols picards. Dès que, par suite d'un léger vallonnement, la craie vient blanchir la couche arable, la

qualité du sol s'abaisse brusquement et la valeur aussi.

Il est en Picardie des régions fort différentes comme qualité et valeur. En première ligne, il faut placer un pays qui compte parmi les meilleurs de France grâce au limon des plateaux : le *Santerre* ; nous lui adjoindrons, pour la commodité de cette étude, deux pays contigus et similaires : le *Cambrésis* et le *Vermandois*. Puis, des pays de qualité moyenne par suite de la prédominance de l'argile à silex : *Ponthieu* et *Vimeu*. Des pays généralement très mauvais non pas parce que le sol y est plus médiocre qu'ailleurs, mais parce qu'il ne s'y vend pas : *Amiénois* et *Beauvésis*. Enfin, entre la baie de la Somme et celle de l'Authie, un petit pays, le *Marquenterre*, qui doit sa valeur à des formations marines modernes.

Les vallées picardes, presque toujours tourbeuses et marécageuses, n'ont jamais qu'une très faible valeur. Ce sont tantôt de mauvaises prairies humides, tantôt de simples marais sans utilisation agricole possible. La valeur ne dépasse jamais 1 000 francs l'hectare et descend à 200 ou 300 francs. Fréquemment on y établit des plantations de peupliers ; la valeur dépend alors de celle de la plantation. Il est cependant deux utilisations qui donnent à ces immeubles des vallées une valeur certaine et élevée, en dehors des plantations. Ce sont les *étangs-marais* établis dans la vallée de la Somme, vers Péronne, et les *hortillonnages* de la région d'Amiens. Les étangs-marais de la région de Péronne, aménagés pour la pêche, se louent de 50 à 80 francs l'hectare et valent de 1 400 à 2 000 francs l'hectare.

Les hortillonnages sont des jardins établis depuis des siècles dans les terrains tourbeux de ces vallées près d'Amiens. Ils occuperaient une superficie totale de 500 hectares. Ce sont des îlots assez exigus dits *aires*, limités par des *rieux* ou canaux. Fertilisés depuis des siècles, élevés sans cesse au-dessus du niveau de l'eau, ils ont une productivité maraîchère remarquable. Les meilleurs sont situés près d'Amiens, au confluent de l'Avre et de la Somme. Ils valent 1 franc à 2 francs le mètre, c'est-à-dire 10 000 à 20 000 francs l'hectare. Mais, dès qu'on s'éloigne d'Amiens, on trouve des hortillonnages de création récente et dont la valeur est bien plus faible.

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département de la Somme.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851....... | 1 513 451 000 francs. | 2 542 francs. |
| — 1879....... | 1 922 969 000 — | 3 221 — |
| — 1908....... | 1 071 877 000 — | 1 815 — |

La moyenne paraît encore ici manifestement trop élevée : elle serait exacte sans les mauvais pays de l'Amiénois. La baisse subie depuis 1879 est de 44 p. 100.

## SANTERRE. — CAMBRÉSIS. — VERMANDOIS.

Ce sont les pays par excellence du limon des plateaux ; la terre y vaut celle des Flandres comme qualité ; le limon est fréquemment moins argileux et plus profond. Si les valeurs sont moins élevées, c'est que la population est moins dense et l'activité générale moins intense.

« Dans la France du Nord, où ces sols (limons) couvrent une surface considérable, ils n'atteignent nulle part autant de puissance que dans la zone qui va de Cambrai à Montdidier. On voit parfois des pans verticaux de limon se dresser à 3 ou 4 mètres entre les chemins creux qu'il encadre. Ce n'est souvent qu'à 7 ou 8 mètres de profondeur qu'on trouve la craie (1). »

C'est une région à culture industrielle puissante, à grandes fermes comme à gros villages de cultivateurs. En Santerre, près de Montdidier, dans une ferme de 600 hectares, nous avons trouvé une pièce de blé rectangulaire de 100 hectares. Nous croyons que nulle part un pareil bloc cultural n'a été constitué.

Des trois régions le Cambrésis est certainement la meilleure ; puis vient la Santerre et ensuite le Vermandois, qui va jusqu'à Saint-Quentin.

(1) Vidal de la Blache, Tableau de la géographie de la France.

Dans le Cambrésis, la terre dépasse parfois 4 000 francs l'hectare dans la contrée de Marquion et dans le voisinage de Cambrai. Dans une commune du canton de Cambrai, en 1911 et 1912, $11^{ha},14$ se sont vendus 66 690 francs, soit 6 000 francs l'hectare, avec des locations de détail de 130 à 180 francs l'hectare (impôts en sus), et une capitalisation mixte (nette d'impôts) de 3 p. 100. Mais ce sont là des prix exceptionnels, et, s'il s'agissait de la vente en bloc d'un domaine d'une certaine importance, les prix seraient sensiblement moins élevés. Il faut bien dire cependant que presque partout la *réalisation parcellaire* est possible et avantageuse, car les cultivateurs sont aisés et ne demandent qu'à s'agrandir.

Dans le Santerre, les prix sont moins élevés; selon l'importance et la qualité des biens à vendre, ils se tiennent entre 2 000 et 3 000 francs. Les locations se font à 90 et 100 francs l'hectare (impôts en sus) ; la capitalisation entre 3 et 4 p. 100. La meilleure partie du Santerre se trouve près de Péronne.

**Ventes à Roye-en-Santerre.**

| ANNÉES. | NATURE. | SITUATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX à l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1904 | Terres labourables. | Roye. | 33 | 13 | 62 | 65 200 | 2 000 |
| 1905 | — | — | 12 | 90 | 90 | 39 360 | 2 830 |
| — | — | — | 45 | 77 | 51 | 125 000 | 2 740 |
| — | — | — | 9 | 44 | 83 | 26 000 | 2 750 |
| — | — | — | 2 | 31 | 77 | 4 627 | 2 000 |
| — | — | — | 3 | 49 | 61 | 8 940 | 2 560 |

Les locations se font de 90 à 100 francs l'hectare (impôts en sus) ; la capitalisation entre 3 et 4 p. 100.

Le Vermandois est une région un peu moins bonne et où surtout les propriétés plus étendues comportent des valeurs moyennes moins élevées. La situation foncière, tout en restant satisfaisante, l'est moins qu'en Santerre et en Cambrésis.



Phot. Hitier.

Fig. 7. — Village picard.

Il y a quelques années, nous avons évalué, entre Saint-Quentin et Vermand, 525 000 francs une bonne ferme de 318 hectares (1 650 francs l'hectare) ; en détail, pour de petites étendues, les prix auraient dépassé 2 000 francs.

## VIMEU ET PONTHIEU.

Ce sont deux pays voisins séparés à peu près par la vallée de la Somme. Le Ponthieu est entre la Somme et l'Authie, le Vimeu, entre la Somme et la Bresle. Ils sont très inférieurs au Santerre. Le socle de craie picarde est recouvert seulement par une nappe d'argile à silex, terre froide plus ou moins caillouteuse et entièrement décalcifiée. Dans le Vimeu et même dans une partie du Ponthieu, nous retrouvons l'aspect classique du pays de Caux : îlots de villages à herbages constitués par une réunion de *cours-masures* ou de *manoirs amasés*. Mais, dans le Vimeu, l'industrie quincaillière a pris une grande extension et en a fait une région qui est autant industrielle qu'agricole.

La valeur du sol est bien moins élevée que dans le Santerre, et les ventes sont parfois difficiles. Dans l'ensemble, la situation est passable, sans excès, et les prix sont généralement compris entre 1 500 et 2 000 francs l'hectare avec une capitalisation nette de 4 p. 100 dans le Vimeu, et entre 1 600 et 2 500 francs l'hectare dans le Ponthieu.

| Année 1912. | Canton. | Hectares. | Francs. | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| Propriété rurale. | Crécy-en-Ponthieu. | 236 00 00 | 400 000 | = 1 700 fr. |

Cette propriété était louée 75 francs l'hectare, impôts en sus. Nous avons évalué 1 800 francs l'hectare une propriété de 140 hectares dans le canton de Moyenneville.

## AMIÉNOIS ET BEAUVÉSIS.

Entre Amiens et Beauvais et à droite et à gauche de ces deux cités, se trouvent des pays souvent aussi bons comme sol que le Vimeu, mais dont la situation foncière est très mau-

vaise. La dépopulation et le morcellement excessif sont les causes principales de la diminution énorme subie par la propriété rurale dans ces contrées. Le canton d'Ailly-sur-Noye est un des plus mauvais. La situation varie d'une commune à une autre ; elle n'est jamais très brillante, et elle est bien plus souvent désastreuse. Ce qui caractérise cette région, ce n'est pas seulement la faiblesse des prix, mais aussi leur incertitude. On ne veut plus de parcelles exiguës ; seules les parcelles de quelque importance intéressent les rares amateurs. Il est impossible d'englober dans la même réprobation foncière toutes les communes de cette zone, mais il en est vraiment peu qui font exception.

Chaque estimation exige une étude particulière très approfondie de la situation locale. Parmi les plus mauvais cantons, on peut citer ceux d'Ailly-sur-Noye, Conty (Somme), Crèvecœur, Froissy, Marseille-le-Petit, Mouy (Oise).

D'ailleurs les impôts y sont fréquemment excessifs. Dans le canton de Froissy, nous avons visité une ferme louée 1 800 francs avec les impôts en sus ; or ces impôts atteignent 1 200 francs, c'est-à-dire les deux cinquièmes du revenu brut et presque le revenu net (revenu brut diminué des impôts, frais d'entretien, assurances, etc.). Dans certaines communes en plein dépeuplement (Rogy, Trousures, etc.), on a adjugé des parcelles de labour écartées et petites, mesurant de 10 à 25 ares, moyennant 2 francs ; autant dire que leur valeur est tombée à rien.

Dans une propriété du canton de Mouy (Oise), 24 hectares sont fractionnés en 145 parcelles réparties sur cinq communes (moyenne 16$^{a}$,5) ; seules les parcelles les plus importantes sont vendables ; les plus petites et les plus mauvaises ne trouvent pas d'acquéreurs, même à bas prix. On a vendu les meilleures récemment : 53 parcelles = 8$^{ha}$,63, moyennant 8 750 francs, soit 1 000 francs l'hectare. Le surplus ne fera pas 400 francs l'hectare.

Dans le canton de Marseille-le-Petit (Oise), un petit domaine de 32$^{ha}$,37 loué 1 800 francs s'est vendu 25 000 francs en 1905, soit 770 francs l'hectare, avec un taux de capitalisation (net) de 6 p. 100.

Le taux de capitalisation net dépasse presque toujours 4,5 p. 100 et même 5 p. 100.

Une ferme de 88 hectares dans le canton de Froissy, payée 42 000 francs en 1912, soit 475 francs l'hectare, était louée 1 800 francs (impôts en sus) ; capitalisation, nette d'impôts, 4,30 p. 100.

**Évaluations officielles établies pour le département de l'Oise par l'administration des Finances.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851..... | 1 365 664 000 francs. | 1 625 francs. |
| — 1879..... | 1 533 782 000 — | 2 109 — |
| — 1908..... | 789 348 000 — | 1 558 — |

Baisse de 1879 à 1908, 49 p. 100.

## § IV. — LAONNAIS ET SOISSONNAIS.

Région qui comprend la plus grande partie du département de l'Aisne et qui forme une zone intermédiaire entre la Picardie et la Champagne. Contrée tertiaire aux aspects comme aux terroirs extrêmement variés. Dans le nord, vers Laon, elle est surtout formée de grandes plaines ; dans le Soissonnais, le pays est plus accidenté avec des vallées souvent marécageuses et plantées de peupliers.

Le sol est très variable de nature comme de qualité. On y rencontre des sables, des limons, des argiles et des mélanges de tout cela. Les propriétés du Laonnais sont en général meilleures, mieux groupées et plus vendables que celles du Soissonnais, où l'on trouve nombre de communes très morcelées et très fortement dépréciées. Ce morcellement et cette situation foncière défectueuse se continuent jusqu'à Château-Thierry, que l'on peut rattacher naturellement au Soissonnais.

Toute cette région a été fortement éprouvée par la grande crise agricole, 1880-1900. Pendant cette période, se produisit une véritable débâcle foncière, et certaines fermes trouvaient diffici-

ement des preneurs, même aux prix les plus bas; il y eut crise oncière en même temps que crise aiguë de fermages. La ituation s'est bien améliorée depuis, dans les régions de rands domaines; elle est restée mauvaise dans les communes rop morcelées.

Une ferme de 145 hectares, dans le canton de Neuilly-Saint-Front, achetée en pleine crise (1891) au prix de 79 000 francs (au Tribunal), soit 545 francs l'hectare, vaut maintenant 900 à 1 000 francs l'hectare.

Un domaine de 195 hectares, s'étendant sur les cantons de Vailly et d'Anizy-le-Château, s'est vendu, en 1912, 250 000 francs, soit 1 280 francs l'hectare.

Une petite ferme de 26 hectares du canton de Fère-en-Tardenois s'est vendue 25 900 francs, soit 1 000 fr. l'hectare, en 1912.

Dans le canton de Crouy-sur-Ourcq, une ferme de 186 hectares a été vendue 145 000 francs en 1911. Elle était louée 8 350 francs (impôts en sus), soit une capitalisation (nette d'impôts) de 5.75 p. 100 et un prix moyen à l'hectare de 780 francs. Cette ferme était trop morcelée pour intéresser un capitaliste, et sa vente en détail était impossible; les bâtiments d'exploitation étaient, en outre, mauvais.

Dans le Laonnais, les prix sont un peu plus élevés, et on atteint encore assez souvent 1 500 et 1 800 francs l'hectare.

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département de l'Aisne.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
| --- | --- | --- |
| Évaluation de 1851...... | 1 414 725 000 francs. | 2 051 francs. |
| — 1879...... | 1 799 116 000 — | 2 606 — |
| — 1908...... | 1 111 033 000 — | 1 635 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908, 38 p. 100.

Le taux de capitalisation moyen appliqué officiellement ressort à 3,34 p. 100. Il est manifestement au-dessous de la vérité pour une région où les grandes propriétés se vendent parfois sur la base de 4,50 et 5 p. 100 (Soissonnais). L'évaluation officielle est donc excessive, et la valeur moyenne de la propriété dans l'Aisne ne dépasse pas 1 500 francs l'hectare.

CHAPITRE II

# PAYS AUTOUR DE PARIS

Nous groupons ainsi des pays très divers avoisinant Paris et qui ne se ressemblent guère que par une commune prospérité. Nous y trouvons deux grandes régions : la *Brie* et la *Beauce* augmentée du *Pays Chartrain* et des régions secondaires : *Hurepoix*, *Valois*, *Vexin français*, *Pays de Thelle*. Nous y rattacherons, pour la commodité de cette étude, certains pays déjà très éloignés de Paris, comme le *Gâtinais* et le *Thimerais*.

## BRIE.

« Des plateaux aux limons fertiles disposés aux portes de Paris pour le sustenter des grains de leurs épis, pour le bâtir et le rebâtir des belles pierres de leur sous-sol, pour recréer les Parisiens dans de superbes forêts... voilà les caractéristiques de l'Ile-de-France. Le plus vaste de ces plateaux s'appelle Brie... (1). »

La Brie est surtout constituée par une vaste nappe de limon argileux qui s'étend par-dessus un sous-sol d'argile et de meulière, entre la Marne, le Grand-Morin et la Seine, de Meaux à Melun et à Montereau. C'est un pays de grandes fermes où la culture française est pratiquée dans toute la plénitude de ses perfectionnements. C'est, comme la Beauce, une plaine, mais une plaine qu'égayent de jolies vallées.

La qualité de cette région est loin d'être uniforme ; les limons qui couvrent la surface sont plus ou moins argileux, plus ou moins profonds et plus ou moins froids ; l'imperméabilité est

(1) Onésime Reclus, La France à vol d'oiseau.


SOMME
SANTERRE
Neufchâtel
SEINE
INF^RE
OISE
BEAUVAISIS
Beauvais
Montdidier
EURE
VEXIN
THELLE
Clermont
Compiegne
Oise r.
Villers Cotterets
Les Andelys
Neuilly-en-Thelle
Senlis
VALOIS
Seine Fl.
Nanteuil le Haudouin
Pontoise
GOËLE
MULTIEN
ORXOIS
Ourcq
PARISIS
Meaux
Mantes
S^t Denis
SEINE
PARIS
MANTOIS
Versailles
SEINE
Marne r.
Coulommiers
Sceaux
SEINE
Dreux
DROUAIS
Brie Comte-Robert
BRIE
ET
Rambouillet
HUREPOIX
Mormant
Maintenon
ET
Corbeil
Melun
Nangis
EURE
PAYS CHARTRAIN
MARNE
Chartres
Etampes
Auneau
OISE
Montereau
Seine Fl.
Fontainebleau
ET
Voves
BEAUCE
Loing
LOIR
Pithiviers
Châteaudun
GÂTINAIS
DUNOIS
Patay
LOIRET
Montargis
Orléans
ORLÉANAIS
PUISAYE
Loire F.
G. Meyer del.
Caziot inv.

Carte 3.

la règle générale ; on y a remédié par de vastes travaux de drainage.

Mais c'est partout un pays riche à valeurs élevées, selon des degrés divers et où les fermiers achètent presque partout ce que veulent bien leur céder les propriétaires. La terre s'y vend bien ; elle s'y loue encore mieux.

Les meilleures terres se trouvent dans la *Brie-Franche*, plaine qui s'étend sur les cantons de Mormant, Brie-Comte-Robert et Melun (partie Nord) ; la qualité du sol est exceptionnelle dans le triangle dont ces trois villes occupent les sommets. Les prix de détail dépassent parfois 3 000 francs l'hectare. Par corps de fermes, ils se tiennent le plus généralement entre 2 500 et 3 000 francs l'hectare.

Il existe dans cette partie de la Brie une stabilité de valeur que l'on retrouve rarement ailleurs. C'est ainsi qu'une ferme du canton de Brie-Comte-Robert s'est vendue quatre fois entre 1850 et 1907, à des prix variant entre 350 000 francs et 360 000 francs, c'est-à-dire présentant une fixité à peu près absolue.

Mais, dans la Brie froide, les valeurs sont moins élevées. Sur le plateau que borde la Seine, entre Melun et Montereau, en allant vers l'Est jusqu'à Nangis et qui comprend la majeure partie du canton du Châtelet-en-Brie, on trouve des terres froides, imperméables, très fortement inférieures à celles de Mormant. Quand ces terres ne sont pas drainées, elles ne valent souvent guère plus de 1 000 francs l'hectare ; drainées, elles peuvent aller jusqu'à 2 000 francs ; leur valeur se fixe le plus souvent autour de 1 400 francs.

Dans les cantons de Tournan (partie), Rozoy-en-Brie, Crécy-en-Brie, on tombe dans la Brie moyenne, plus vallonnée où les fermes alternent avec les grands bois et où la constitution de vastes propriétés de chasse maintient la valeur à des prix élevés. Les prix pour grandes propriétés se tiennent généralement entre 1 500 et 2 000 francs l'hectare.

Il y a d'ailleurs lieu d'observer que, dans cette partie de la Brie, où les bois occupent de notables étendues, la chasse a une importance locative assez élevée, puisque la location va jusqu'à 15 et 30 francs l'hectare.



Phot. Neurdein.

Fig. 8. — La Brie dans le voisinage de Crécy-en-Brie.

**La culture alterne avec les bois; c'est la région des grandes propriétés de chasse des environs de Paris, région où la valeur agricole est rehaussée par la valeur locative de la chasse.**

Dans la région de Tournan (Seine-et-Marne), nous avons relevé les locations de chasses suivantes :

| | Hectares. | Location annuelle. | L'hectare. |
|---|---|---|---|
| Domaine ... ..... | 450 | 15 000 fr. | 33 fr. 30 |
| — ......... | 644 | 14 300 fr. | 22 fr. 30 |
| — ......... | 141 | 3 200 fr. | 23 fr. 00 |

Dans la région d'Émérainville, d'Ouzouer-la-Ferrière, la chasse en plaine est louée 15 à 20 francs l'hectare ; 40 à 60 francs l'hectare et plus pour la chasse en propriétés boisées. Elle donne aux propriétés une valeur d'agrément qui majore la valeur agricole. C'est ainsi que, entre Montereau et Le Châtelet-en-Brie, une propriété de 317 hectares (dont 115 hectares en bois) a été payée 515 000 francs, en 1910, par un financier (1 620 francs l'hectare) ; pour un capitaliste ordinaire, elle n'aurait guère valu que 1 300 à 1 400 francs l'hectare.

Les grands propriétaires d'Ouzouer-la-Ferrière, Pontault, Émérainville, etc., paient des prix très élevés pour toutes les parcelles qui les touchent et maintiennent sur ces communes des cours excessifs. A Pontault, des terres médiocres se vendent 2 500 francs l'hectare.

En Brie, le drainage a une très grande importance, et il existe entre les fermes drainées et les fermes non drainées, à qualité égale, une différence de valeur d'au moins 400 à 500 francs par hectare. Quand nous disons à qualité égale, c'est une façon de parler, car le drainage modifie considérablement la qualité du sol ; il faudrait donc plutôt dire : sols primitivement de même nature.

Dans la Brie froide, nous avons évalué (canton du Châtelet-en-Brie) une ferme de 90 hectares, aux trois quarts drainée, 125 000 francs, soit environ 1 400 francs l'hectare ; elle était louée 63 francs l'hectare, impôts à la charge du propriétaire. Les terres voisines, non drainées, appartenant à des petits propriétaires, se vendent difficilement 600 à 800 francs l'hectare.

Dans le canton de Rozoy-en-Brie (Seine-et-Marne), un fermier qui a payé 1 500 francs l'hectare une ferme drainée louée 70 francs l'hectare, offrait 1 000 francs d'une ferme

voisine non drainée. Cette ferme était louée 40 francs l'hectare, et un autre cultivateur offrait de la prendre à 80 francs si on la lui drainait en entier.

D'ailleurs les fermiers briards ne veulent plus guère de fermes non drainées ; la culture intensive engage maintenant trop de capitaux pour supporter l'aléa de production qui existe



Phot. A. Siron.

Fig. 9. — Aspect de la plaine briarde dans la région de Melun.

sur ces fermes. Aussi, en Brie, les fermes non drainées seront-elles de plus en plus dépréciées.

En Brie, la grande propriété absorbe nettement la petite, qui est trop morcelée pour être prospère ; la ferme de 90 hectares citée plus haut (canton du Châtelet) a été constituée en grande partie par l'acquisition de nombreuses parcelles, qui, non drainées et mal cultivées, ne valaient guère plus de 500 à 600 francs l'hectare.

La formation des grandes fermes briardes est d'ailleurs relativement récente et ne remonte pas au delà du XVII^e siècle. Avant, la petite propriété dominait en Brie. C'est là un fait contraire aux idées généralement reçues.

Citons un simple fait pour montrer l'influence directe des

**Ventes récentes de fermes ou de grandes propriétés en Brie.**

| ANNÉES. | NATURE. | SITUATION. | SUPERFICIE. Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. Fr. | PRIX DE l'hectare. Fr. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1907 | Ferme. | Canton de Brie-Comte-Robert (S.-et-M.) ...... | 132 | 00 | 00 | 350 000 | 2 670 |
| Cette ferme était louée 15 782 francs, soit 119 fr. 50 l'hectare (impôts en sus). Capitalisation nette (impôts et charges déduits), environ 4 p. 100. | | | | | | | |
| 1898 | Ferme. | Canton de Tournan (S.-et-M.). | 91 | 81 | 86 | 300 000 | 3 260 |
| 1897 | — | — | 52 | 00 | 00 | 165 000 | 3 173 |
| 1899 | — | — | 235 | 42 | 35 | 555 000 | 2 350 |
| 1909 | — | — | 115 | 00 | 00 | 270 000 | 2 350 |
| 1911 | — | Canton de Mormant (S.-et-M.). | 106 | 85 | 00 | 297 600 | 2 780 |
| Cette ferme avait été payée, en 1854, 308 500 francs. Elle était louée 10 500 francs (impôts en sus); relocation possible à 12 000 francs. La valeur locative de la chasse compense les charges; capitalisation 4 p. 100. | | | | | | | |
| 1911 | Ferme. | Canton de Mormant (S.-et-M.). | 182 | 19 | 00 | 525 000 | 2 880 |
| Acquisition en 1893, 558 000 francs. Ferme louée 20 000 francs (111 francs l'hectare) impôts en sus. La chasse est louée 3 000 francs. Capitalisation nette, 4 p. 100. | | | | | | | |
| 1907 | Ferme. | Canton de Mormant (S.-et-M.). | 143 | 00 | 00 | 378 000 | 2 640 |
| 1899 | — | — | 149 | 00 | 00 | 385 000 | 2 580 |
| 1911 | — | Canton de Nangis (S.-et-M.)... | 191 | 53 | 00 | 351 725 | 1 835 |
| — | — | — | 245 | 00 | 00 | 400 000 | 1 632 |
| Un grand domaine de chasse du canton de Crécy-en-Brie (440 hectares de bois) est évalué en 1912........... | | | 732 | 00 | 00 | 1 460 000 | 2 000 |
| 1903 | Ferme. | Canton de Crécy-en Brie (S.-et-M.). | 100 | 00 | 00 | 205 000 | 2 000 |
| 1907 | (Même ferme.) | — | 100 | 00 | 00 | 200 000 | 2 000 |
| (Ces deux ventes témoignent de la grande stabilité foncière de cette région.) | | | | | | | |

| ANNÉES. | NATURE. | SITUATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hect. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Fr. | Fr. |
| 1908 | Domaine de chasse (bois) (médiocre). | Canton de Crécy-en-Brie (S.-et-M.). | 667 | 00 | 00 | 1 000 000 | 1 500 |
| 1907 | Domaine ordinaire (avec des bois). | Canton de Tournan (S.-et-M.).. | 466 | 00 | 00 | 910 000 | 1 980 |
| 1909 | Ferme et 16 hectares bois, qualité ordinaire. | — | 137 | 64 | 00 | 270 000 | 1 950 |
| 1902 | Ferme. | Canton de Rozoy-en-Brie (S.-et-M.). | 272 | 00 | 00 | 500 000 | 1 800 |
| 1908 | Ferme drainée mais un peu maigre. | — | 128 | 00 | 00 | 175 000 (190 000 contrat en mains). | 1 340 |

Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département de Seine-et-Marne (comprenant non seulement la Brie, mais encore d'autres pays).

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851....... | 1 104 599 000 francs. | 2 013 francs. |
| — 1879....... | 1 156 529 000 — | 2 105 — |
| — 1908...... | 1 008 965 000 — | 1 854 — |

Nous avons toujours considéré le département de Seine-et-Marne comme stationnaire ; la légère dépréciation relevée par l'administration des Finances tient probablement à des différences dans les méthodes d'évaluation. Dans tous les cas, elle ne dépasse pas 10 p. 100.

…ours des denrées agricoles sur la location des fermes briardes : …ne ferme de 245 hectares du canton de Nangis était louée de …884 à 1899 : 19 000 francs (le fermier avait renouvelé son

bail, en 1882, avant le début de la crise); de 1899 à 1914 : 14 500 francs (le fermier avait renouvelé son bail en pleine crise : 1896). Offre actuelle : 18 000 francs.

## PETITS PAYS DE L'ILE-DE-FRANCE.

La Brie est continuée de l'autre côté de la Marne par plusieurs petits pays aux limons fertiles et améliorés par de longues années d'une culture remarquable ; leurs sols sont au moins égaux aux meilleurs sols de la Brie et ont presque toujours sur eux les avantages de la perméabilité et d'une situation aux portes de Paris. Ces pays sont : le *Parisi*, le *Multien*, la *Goële* et un peu au delà le *Valois*, qui vaut moins.

Près de Paris, les cultures maraîchères en plein champ assurent des revenus exceptionnels et des valeurs de détail très élevées qui vont jusqu'à 8 000 et 10 000 francs l'hectare (nous ne parlons que des terrains agricoles et non des terrains à bâtir).

C'est peut-être dans la Goële et le Multien que l'on trouve les plus belles fermes de France. Les plaines que l'on traverse de Paris à Nanteuil-le-Haudoin sont d'une fertilité parfaite ; la proximité de Paris permet le transport direct des denrées (possible dans un rayon maximum de 30 kilomètres), et les gadoues parisiennes y arrivent presque sans frais. Certaines fermes de la région du Plessis-Belleville ont une réputation méritée.

Dans ces pays, les propriétés sont souvent trop minuscules pour constituer des fermes suffisamment importantes ; aussi les grosses fermes groupent-elles cinq, dix, quinze propriétés ou ensembles de parcelles dits *marchés de terre*, appartenant à cinq, dix, quinze propriétaires. Par des échanges entre eux, échanges purement culturaux, mais que permet la longueur des baux, les fermiers arrivent à constituer de vastes étendues d'un seul tenant là où il n'y avait qu'une multitude de petites parcelles incommodes. La division agricole et réelle du sol ne correspond plus du tout à la division foncière, et il est impossible de retrouver les parcelles d'une propriété quelcon-

que noyées dans des ténements très étendus et sans divisions apparentes. En général, des plans de bornage très exacts sont dressés avant cette amalgamation foncière, qui traduit une tendance très nette vers la reconstitution définitive des grandes fermes. Cette reconstitution se fait peu à peu par le rachat progressif des marchés de terre sans bâtiments.

Fréquemment les fermiers possèdent les bâtiments de ferme et le noyau de leur exploitation, et ils ont tout intérêt à racheter progressivement, s'ils le peuvent, les marchés de terre qui forment le surplus. Mais qui est maître de la situation ? Est-ce le propriétaire qui peut retirer son *marché* de la ferme et apporter une perturbation énorme dans la constitution de celle-ci, ou bien est-ce le fermier détenteur des bâtiments d'exploitation et, par conséquent, seul susceptible de tirer parti du *marché de terre* ? On ne saurait le dire, et c'est une question de circonstances. En général l'entente se fait assez bien, mais il est évident que la condition foncière des *marchés de terre sans bâtiments* est une condition un peu anormale, qui restera bonne tant que nous resterons en période de prospérité agricole, mais qui peut devenir mauvaise en temps de crise. Propriétaires et fermiers ont tout intérêt à s'entendre, ce qui n'est pas une raison pour qu'ils y arrivent toujours.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SITUATION. | SURFACE. | | | PRIX. | PRIX de l'hect. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Fr. | Fr. |
| 1911 | Ferme avec 30 hect. de bois. | Canton de Claye. | 116 | 23 | 00 | 260 000 | 2 237 |
| | La ferme vaut 2 800 francs l'hectare environ | | | | | | |
| 1912 | Ferme. | Canton de Dammartin-en-Goële (Seine-et-Marne). | 183 | 60 | 00 | 400 000 (éval.). | 2 200 |
| 1910 | Labours. | Canton de Nanteuil-le-Haudouin (Oise). | 21 | 10 | 00 | 56 000 | 2 530 |
| 1913 | — | — | 8 | 52 | 00 | 22 000 | 2 600 |

Quoi qu'il en soit, actuellement, les marchés de terre de la région parisienne se vendent bien et se louent facilement. La location est inférieure de 10 à 15 francs par hectare à la location du noyau de la ferme pourvu de bâtiments, et elle varie de 80 à 125 francs par hectare (impôts en sus) ; la valeur va de 2 000 à 4 000 francs l'hectare suivant qualité. Vers le Plessis-



Fig. 10. — Plaine du Vexin (Gamaches, Eure).

Belleville, on compte facilement de 3 000 à 4 000 francs l'hectare.

Dans une bonne commune du canton de Nanteuil-le-Haudouin, un marché de terres ordinaires de 27$^{ha}$,81 a été payé en 1911, 69 970 francs, soit 2 500 francs l'hectare. Le même marché un peu plus important avait été payé, pour 36 hectares, 110 000 francs, en 1864, soit 3 000 francs l'hectare.

## VEXIN.

Au delà de la vallée de l'Oise entre celle-ci et la haute vallée de la Seine, se trouve le *Vexin français*, séparé par l'Epte du *Vexin Normand* ; celui-ci va jusqu'à l'Andelle.

Sur ces plateaux de grande culture, on trouve des limons plus ou moins profonds parfois très argileux et sensiblement inférieurs dans leur ensemble à ceux des pays précédents.

Pour peu qu'on s'éloigne de Paris et qu'on se rapproche du Beauvésis, la situation foncière du Vexin devient mauvaise ; les ventes de grandes fermes sont parfois très difficiles quand la réalisation parcellaire n'est pas possible, ce qui se produit dans la plupart des cas.

Dans cette région à situation incertaine, la valeur dépend surtout de l'aisance agricole ambiante ; telle ferme de bonne qualité dans une commune peu aisée se vendra moins cher qu'une ferme médiocre dans une commune où les cultivateurs sont riches et laborieux. Il importe donc, avant tout, de s'assurer dans une estimation de la situation générale de la zone immédiate.

Récemment, dans le canton d'Étrépagny, une ferme de 127 hectares, louée 5 100 francs, impôts en sus, n'a pu trouver acquéreur en bloc à 70 000 francs. Des marchands de biens ont pu en tirer 102 000 francs, soit près de 800 francs de l'hectare par une vente parcellaire.

Les prix varient plus généralement de 1 200 à 2 000 francs l'hectare.

**Ventes dans le Vexin.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION DES BIENS. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Biens ruraux canton de Fleury-sur-Andelle (Eure)........... | 11 | 77 | 00 | 18 600 | 1 580 |
| — | — | 13 | 66 | 00 | 17 130 | 1 250 |
| — | — | 9 | 48 | 95 | 22 650 | 2 390 |
| 1907 | Canton d'Ecos (Eure) ...... . | 28 | 48 | 00 | 36 000 | 1 280 |
| 1905 | Ferme canton d'Ecos (Eure)... | 136 | 34 | 08 | 165 000 | 1 210 |
| 1904 | Propriété canton d'Ecos (Eure). | 10 | 41 | 60 | 20 832 | 2 000 |
| 1904 | — | 16 | 95 | 12 | 47 300 | 2 800 |
| — | — | 30 | 00 | 00 | 78 000 | 2 600 |

On peut rattacher au Vexin le petit pays de Thelle, qui a pour centre Neuilly-en-Thelle (Oise), plateau de terres labou-

rables qui va jusqu'à Creil. Dans cette région, les grandes propriétés sont fréquemment de réalisation malaisée, et les prix ne s'éloignent guère de 1 200 à 1 500 francs l'hectare. Le voisinage du Beauvésis se fait sentir défavorablement.

La valeur d'une grande propriété de 117 hectares entre Neuilly-en-Thelle et Creil a été fixée comme suit il y a quelques années (évaluation de l'auteur) :

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Terres supérieures. | 18 | hectares à.. | 3 000 | francs. |
| — bonnes..... | 40 | — .. | 2 000 | — |
| — ordinaires.. | 40 | — .. | 1 400 | — |
| — inférieures.. | 19 | — .. | 900 | — |

## HUREPOIX.

Vaste région mal délimitée et peu connue, qui relie la Beauce à Paris et qui est formée par un enchevêtrement de vallées sablonneuses et de plateaux calcaires ou argileux : Montfort-l'Amaury, Dampierre, Dourdan, Arpajon, La Ferté-Alais, etc. Les vallées y sont extrêmement nombreuses et différencient complètement ce pays de la Beauce et de la Brie. Région en général médiocre, mais qui comporte cependant, aux portes de Paris, des terrains à valeur maraîchère très élevée.

## BEAUCE.

La Beauce est une vaste plaine sans vallées qui s'étend entre Chartres, Auneau, Étampes, Malesherbes et Châteaudun ; sa partie la mieux caractérisée est comprise entre Auneau, Étampes, Pithiviers et Patay ; elle est traversée par la ligne de Paris à Orléans, qui la parcourt à partir d'Étampes. Elle s'appuie au sud à la forêt d'Orléans et au sud-ouest à celle de Marchenoir.

Le sous-sol de la Beauce est constitué par un calcaire fissuré, très perméable, sur lequel s'étend une couche plus ou moins épaisse de limon roux formant la couche arable. Le caractère essentiel du sol beauceron, c'est la *perméabilité*, alors que l'*imperméabilité* est celui du sol briard.

C'est de l'épaisseur de la couche de limon que dépendent en Beauce la qualité et la valeur du sol. Parfois très grande sur les légers bombements qui apparaissent à peine dans cette vaste plaine, elle s'atténue dès qu'un léger vallonnement vient en rider la surface. Sur les flancs de ces vallonnements, le calcaire affleure et blanchit le sol, qui devient ainsi pierreux et aride. Cette aridité persiste même dans certaines



Phot. Hitier.

Fig. 11. — Une ferme dans la plaine beauceronne.

Les fermes isolées sont relativement peu nombreuses, la plupart des corps de fermes étant groupés en villages. Ces villages ou ces hameaux ne sont guère que des groupements de fermes petites ou moyennes.

parties planes, comme dans la plaine infertile qui s'étend entre Puiseaux et Château-Landon, qui contraste si fortement avec celle qui s'étend entre Pithiviers et Malesherbes, l'une des meilleures qui soient en Beauce et aussi en France (Engenville, Ramoulu, etc.).

La Beauce est donc loin d'être une région homogène ; elle n'a d'uniforme que son aspect : vaste plaine monotone parsemée de gros villages de cultivateurs et de quelques rares fermes isolées. La valeur du sol y varie plus que partout

ailleurs. Dans une même commune, les valeurs peuvent aller de 3 000 à 300 francs l'hectare, suivant l'épaisseur de la couche arable. Il n'est donc pas possible d'y indiquer des valeurs moyennes.

Tout ce qu'on peut dire de la situation foncière de la Beauce, c'est que, depuis quelques années, cette situation est parfaite. Dans ce pays cultivé par une population laborieuse, énergique, qui a la prétention de ne pas diminuer, l'agriculture a donné depuis dix ans des profits remarquables. Sur ce sol essentiellement perméable, la série d'années humides que nous venons de traverser a permis de maintenir des rendements élevés en céréales, se combinant avec des prix très rémunérateurs.

Qu'il nous suffise de dire, pour caractériser l'importance générale de ces années pluvieuses sur la prospérité beauceronne, que le niveau de la nappe d'eau souterraine s'est relevé de 2 mètres et que des rivières desséchées depuis des années se sont remises à couler (telle la Juine, en amont d'Étampes).

La propriété paysanne petite et moyenne occupe en Beauce une place prépondérante : avec des propriétés morcelées, mais dont les parcelles ont toujours une étendue décente qui ne descend guère au-dessous de 50 ares et va jusqu'à quelques hectares. Ce n'est pas que les grandes fermes manquent, mais elles sont noyées dans une masse de propriétés moyennes.

Il résulte de cette situation que la réalisation parcellaire des propriétés rurales est presque toujours possible. Les ventes parcellaires se font à des prix fréquemment excessifs et en rapport avec les disponibilités locales ; les cultivateurs qui achètent pour arrondir leur avoir foncier ne tiennent pas grand compte des revenus, et les taux de placement descendent ainsi jusqu'à 2 p. 100. Les prix de détail ont subi depuis quelques années un sérieux mouvement de hausse ; il serait imprudent de compter sur leur stabilité. Ils sont en effet intimement liés aux cours des produits agricoles et aux produits culturaux. Une série d'années humides a amené cette situation favorable ; une série d'années sèches pourrait la modifier.

Toutefois la Beauce est un pays solide qui n'est pas à l'abri des crises, mais qui a jusqu'ici défié les débâcles. La santé

morale de la population y est bonne, et c'est le principal; tout le reste finit toujours par s'arranger.

Les ventes de propriétés en bloc ne se présentent pas dans les mêmes conditions, et les prix pratiqués sont fortement inférieurs aux prix de détail (parfois de 50 p. 100), avec des taux de capitalisation nets de 3,5 et 4 p. 100. Alors que les prix de détail vont jusqu'à 4 000 francs l'hectare dans les bonnes communes de la région de Pithiviers et se tiennent le plus généralement entre 1 500 et 2 500 francs l'hectare, les prix des fermes varient de 1 000 à 1 800 francs.

| ANNÉES. | NATURE DES BIENS. | SITUATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hect. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares | Cent. | Fr. | Fr. |
| 1912 | Ferme. | Canton d'Ouzouer-le-Marche (Loir-et-Cher). . | 100 | 00 | 00 | 140 000 | 1400 |
| 1905 | — | Canton d'Outarville (Loiret)... | 178 | 00 | 00 | 245 000 | 1 370 |
| 1911 | — | Canton de Pithiviers (Loiret)... | 65 | 06 | 50 | 78 000 | 1 200 |
| Ferme médiocre louée 3 000 francs (impôts en sus). | | | | | | | |
| 1913 | Ferme. | Canton d'Outarville (Loiret)... | 110 | 00 | 00 | 122 000 | 1 100 |
| Ferme médiocre ne comprenant de très mauvaises terres. | | | | | | | |
| 1913 | Ferme. | Canton d'Auneau (Eure-et-Loir). . | 99 | 93 | 00 | 120 000 | 1 200 |
| 1899 | Ferme et bois (1) | Canton d'Outarville (Loiret)... | 220 | 00 | 00 | 110 000 | 500 |
| 1913 | Terres........ | — | 16 | 00 | 00 | 31 000 | 1 937 |

(1) Cette ferme a été vendue dans des conditions désastreuses à une époque où les grandes propriétés beauceronnes étaient de vente très difficile; la partie en culture est louée aujourd'hui 9 500 francs (impôts en sus), et sa valeur vénale actuelle n'est pas inférieure à 1 000 francs l'hectare.

Ce qui fait qu'en Beauce on ne relève jamais depuis dix ans des prix très élevés pour les ventes en bloc, c'est que toutes

les bonnes fermes sont détaillables et qu'actuellement on a plu d'avantages à les vendre en détail.

En 1907, dans la Beauce de Pithiviers, une propriété d 55ha,06, située sur la commune de Ramoulu et sur les com munes limitrophes, s'est vendue en détail 216 000 francs, soi 3 930 francs l'hectare. En bloc, d'après le revenu, elle n'au rait pas valu plus de 2 500 francs. Depuis cette époque, a même lieu, les ventes parcellaires auraient atteint jusqu' 5 000 francs l'hectare. Pour montrer les écarts de valeur qu peuvent se présenter en Beauce, citons la vente, en 1907 d'u ténement de 25ha,56 dans le canton d'Orgères (Eure-et-Loir au prix de 4 590 francs, soit 180 francs l'hectare.

Après avoir dépassé Voves et Orgères, en allant sur Brou e Illiers, on se trouve toujours en Beauce, mais la Beauce n'y es plus complètement elle-même ; c'est une région intermédiair entre la Beauce proprement dite et le Perche. Le limon plu ou moins calcaire est remplacé par un sol plutôt froid et de argiles à silex d'assez bonne qualité. Le sol n'y vaut plus le bonnes terres de Pithiviers, mais il vaut mieux que les terre inférieures ; dans l'ensemble, la qualité est plus uniforme, e finalement la valeur moyenne des fermes est au moins auss élevée, surtout dans les ventes en bloc.

| ANNÉES. | NATURE. | SITUATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hect. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Fr. | Fr. |
| 1908 | Ferme. | Canton de Bonneval (E.-et-L.). | 117 | 84 | 00 | 135 500 | 1 140 |
| 1909 | — | — | 139 | 00 | 00 | 175 000 | 1 260 |
| 1903 | — | Canton de Voves (E.-et-L.) ...... | 50 | 00 | 00 | 68 000 | 1 360 |
| 1907 | Partie de ferme. | Canton d'Illiers (E.-et-L.) ...... | 31 | 18 | 00 | 85 000 | 2 700 |
| — | — | — | 58 | 12 | 00 | 115 000 | 2 000 |
| — | — | — | 50 | 84 | 00 | 70 000 | 1 370 |
| 1912 | Ferme. | Canton de Châteaudun (Eure-et-Loir) ........ | 80 | 42 | 58 | 72 000 | 895 |
| — | — | — | 26 | 55 | 57 | 35 500 | 1 337 |
| 1911 | — | — | 47 | 80 | 00 | 52 600 | 1 100 |

La vente des fermes en Beauce est actuellement favorisée par une hausse sensible des fermages. Une ferme du canton d'Illiers, louée 5 710 francs jusqu'en 1910, est affermée depuis (pour dix-huit ans) 8 600 francs. Une autre du canton d'Orgères passe de 6 000 à 7 500 francs. Dans le canton d'Ozouer-le-Marché, une propriété de 100 hectares est passée, en 1910, de 5 500 à 7 000 francs. Les faits de ce genre sont extrêmement nombreux, et presque tous les renouvellements de baux comportent des augmentations variant de 15 à 30 p. 100.

Les locations par corps de fermes s'établissent ordinairement entre 50 et 80 francs l'hectare (impôts en sus). Il est des fermes médiocres qui descendent au-dessous de 50 francs.

## GATINAIS.

Le Gâtinais continue la Beauce vers le midi. C'est un pays à limites incertaines et sur lesquelles on ne s'est jamais bien entendu. Ce qui n'est pas douteux, c'est qu'il commence aussitôt après Pithiviers et va au moins jusqu'à Montargis. On prolonge même son territoire au delà du Loing, jusqu'à Courtenay.

Aussitôt après Pithiviers commence un pays intermédiaire, toujours calcaire, mais beaucoup plus maigre que la Beauce proprement dite. Ces terrains de médiocre qualité se vendent cependant assez bien depuis quelques années. Dès qu'on a dépassé Beaune-la-Rolande, en allant sur Montargis, on trouve une zone de terres fortes, argileuses ou argilo-calcaires, ressemblant à des fonds d'étang. Ces terres imperméables, très difficiles à cultiver, se rencontrent presque jusqu'à Montargis ; elles constituent le noyau du Gâtinais proprement dit, et les difficultés exceptionnelles de culture qu'elles présentent contrastant avec la perméabilité beauceronne en font une *Gâtine*, d'où le nom de Gâtinais. Toute cette région était autrefois en partie viticole; la destruction du vignoble a fait subir une forte secousse immobilière au pays vers 1890-1900. La terre était invendable. Les petits propriétaires ont alors complètement renoncé à la vigne pour la culture, et la pomme de terre fait maintenant la fortune de cette partie du Gâtinais. Des tra-

vaux importants de drainage, commencés dans certain communes, permettront de faire donner à cette terre difficil sa pleine production.

Dans le pays situé entre Beaune, Bellegarde et Ladon, o vend la terre en détail 2000 à 3000 francs l'hectare. La régio a conservé de son ancienne destination viticole un morcelle ment souvent gênant.

En allant de Bellegarde à Orléans, on quitte le Gâtinai proprement dit pour tomber dans les sables de l'*Orléanais* les terres sont alors siliceuses, légères, médiocres sur fon d'argile imperméable. Les propriétés se vendent bien ; le prix sont bien moins élevés toutefois que dans la Beauce e le Gâtinais fort : 900 à 1 200 francs l'hectare. Ces prix s'élèven un peu dès qu'on approche de la Loire, dans les commune qui sont viticoles.

D'un côté différent, au delà de Montargis, vers Chatillon Coligny et Nogent-sur-Vernisson, on retrouve de grandes pro priétés à terres un peu maigres, caillouteuses, qui sont aussi de terres de chasses et dont la valeur varie de 700 à 1 200 franc l'hectare. Nous sommes là sur les confins de la Puisaye.

Comme on le voit, le Gâtinais est une région disparate su laquelle il est impossible de porter une appréciation d'ensemble puisqu'on y rencontre des terrains extrêmement différent les uns des autres.

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département du Loiret.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851 ...... | 596 841 000 francs. | 979 francs. |
| — 1879...... | 950 788 000 — | 1 542 — |
| — 1908...... | 801 942 000 — | 1 318 — |

Dépréciation officielle constatée de 1879 à 1908 : 16 p. 100 ; à noter que cette dépréciation n'existe pas.

Le Loiret renferme des régions tout à fait dissemblables : Beauce, Gâtinais, Puisaye, Orléanais, Sologne. Le Gâtinais et la Puisaye ont baissé, mais la Beauce s'est fortement relevée, et la Sologne a doublé ses valeurs.

## THIMERAIS

Le Thimerais est une région qui continue la Beauce et le ys Chartrain vers le Nord ; il comprend la partie nord-ouest département d'Eure-et-Loir, de Chartres à Brezolles, avec âteauneuf-en-Thimerais comme centre. Le sol, argilo-siliux, caillouteux, est presque partout médiocre, et les meubles ruraux se vendent ordinairement assez mal ; la leur moyenne est de 600 à 800 francs par hectare, où, ec des extrêmes plus larges, allant de 500 à 1 000 francs ectare.

Un domaine du canton de Brezolles (Eure-et-Loir) de 109ʰᵃ,53 st vendu récemment 58 000 francs (64 000 francs contrat mains), soit 530 francs de l'hectare. Dans la même région, e autre ferme de 60 hectares s'est vendue 34 000 francs, t 570 francs, l'hectare. Partout la propriété rurale a fortent baissé, et sa réalisation est difficile.

Au nord du Thimerais, se trouvent les plateaux de l'Eure, ns nous dirons un mot en exposant la situation de la Norandie.

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département d'Eure-et-Loir.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 807 296 000 francs. | 1 423 francs. |
| — 1879...... | 1 188 188 000 — | 2 026 — |
| — 1908...... | 804 440 000 — | 1 431 — |

Dépréciation constatée de 1879 à 1908 : 32 p. 100.

Le département d'Eure-et-Loir renferme des régions fort différentes comme nature et valeur : Beauce, Thimerais, Perche. La moyenne à l'hectare n'a donc pas grande signification. La dépréiation générale n'y atteint certainement pas 32 p. 100.



Cherbourg
HAGUE
Valognes
COTENTIN
Ste Mere-Eglise
Carentan
Isigny
BESSIN
Bayeux
St Lô
Coutances
MANCHE
C
BOCAGE
Vire
AVRANCHIN
NORMAND
Avranches
Mortain
St Malo
Dinan
ILLE
ET
VILAINE
Fougères
Mayenne
Montfort
Rennes
Vilaine r.
Vitré
M A
Laval
Meu r.
Seiche r.
BAS


P. Caziot inv.



Dieppe
Béthune
Neufchâtel
PAYS DE CAUX
PAYS DE BRAY
Yvetot
SEINE-INF^RE
Rouen
VEXIN
Pont-Audemer
Trouville
ROUMOIS
Pont l'Evêque
les Andelys
LIEUVIN
Louviers
CAMPAGNE DU NEUBOURG
Lisieux
Le Neubourg
Bernay
Seine Fl.
Broglie
Evreux
PAYS D'AUGE
PAYS D'OUCHE
PLAINE DE ST ANDRÉ
Livarot
Vimoutiers
Camembert
Vie
Risle r.
Iton r.
Avre r.
Argentan
La Charentonne
Dreux
LE MERLERAULT
TERRES FRANÇAISES
Verneuil s/ Avre
Eure r.
THIMERAIS
Mortagne
PERCHE
Chartres
EURE-ET-LOIR
Mamers
Nogent-le-Rotrou
SAOSNOIS
La Ferté Bernard
PERCHE GOUET
Loir r.
Châteaudun
Huisne r.
St Calais
G. Meyer, del

CHAPITRE III

# NORMANDIE

La Normandie est formée par un assemblage de pays qui n'ont de commun que leur climat, mais qui, à tous autres points de vue, ne se ressemblent guère. Ce sont, en partant de l'est et en négligeant le Vexin normand (que nous avons étudié avec le Vexin français) : le *Pays de Caux*, les *plateaux de l'Eure*, (plaine de Saint-André, plaine du Neubourg, Lieuvin, Roumois), le *Pays* ou *Vallée d'Auge*, la *Campagne de Caen*, le *Bocage Normand*, le *Bessin*, le *Cotentin*. Ce sont là des régions magnifiques, dont la valeur agricole est souvent exceptionnelle, mais qui souffrent toutes (sauf le Cotentin) de deux maux, qui sont deux vilaines tares : le *malthusianisme* et l'*alcoolisme*.

La Normandie est, après la Gascogne, la région française où la stérilité volontaire fait le plus de ravages. Depuis 1872, le département de l'Orne a perdu 91 000 habitants, soit plus de 2 000 par an, et il y a eu, en 1912, 100 naissances à peine pour compenser 123 décès.

La population normande s'affaiblit non seulement en quantité mais aussi en qualité. Il ne lui suffit pas de ne plus se reproduire, il faut aussi qu'elle s'empoisonne en s'alcoolisant. Si cette race magnifique continuait à pratiquer la stérilité volontaire pour l'amour de l'*héritier unique* et à sombrer de plus en plus dans l'alcoolisme précurseur des pires déchéances, elle serait condamnée à disparaître.

Les peuples trop riches sont voués à la décadence ; les Normands en font, après bien d'autres, la démonstration ; espérons pour notre pays qu'ils ne pousseront pas cette démonstration jusqu'au bout.

Il faut voir dans ces deux tares sociales l'unique cause de la crise foncière qui frappe quelques régions normandes, car ces pays naturellement riches seraient, entre les mains d'un peuple sain et vigoureux, les plus prospères de France.

## PAYS DE CAUX.

Le pays de Caux occupe presque tout le département de la Seine-Inférieure. Le sous-sol est un plateau de craie; ce plateau est recouvert d'un manteau d'argile à silex qui forme la couche arable, avec quelques plaques de limon des plateaux qui constituent ses parties les meilleures.

Ce serait sous un climat sec un pays plutôt maigre; mais le climat humide et tiède (800 à 1 000 millimètres d'eau par an) qui l'environne tout entier en fait un pays fertile et très riche. Comme dans toutes les régions à sous-sol crayeux, la valeur du sol dépend de l'épaisseur de la couche arable.

L'aspect du Pays de Caux ne se retrouve nulle part ailleurs, si ce n'est dans le Vimeu. Les bâtiments des fermes cauchoises, petites ou grandes, au lieu d'être réunis autour d'une cour, sont épars au milieu d'herbages plantés de pommiers à cidre. Chacun de ces herbages est entouré de *fossés* qui sont ici des talus de terre très épais et sur lesquels poussent deux ou trois rangées de hêtres formant rideau et abri contre les vents marins, très violents sur ces plateaux.

Cet enclos bâtimenté, engazonné et planté, constitue la *cour-masure*, partie essentielle de toute ferme cauchoise et sans laquelle aucune d'elles ne peut exister. La superficie de la cour-masure varie de 25 ares à quelques hectares; avec quelques hectares, la cour-masure devient une *cour plantée*.

Ces cours-masures ne sont jamais isolées; elles sont soudées les unes aux autres et forment des hameaux ou des villages parfois très vastes (celui d'Aliermont a plusieurs kilomètres de longueur). Enveloppés dans une triple rangée ininterrompue de hêtres, ces villages ont l'aspect extérieur d'opulentes hêtraies, et les bâtiments sont entièrement dissimulés.

Les villages cauchois, à la fois vergers et futaies, sont entou-

rés de plaines dénudées qui furent autrefois des plaines à colza et qui sont maintenant des plaines à céréales.

Quelques vallées entament le plateau ; les flancs de ces vallées sont crayeux, infertiles et fréquemment boisés ; leurs fonds sont garnis de prairies toujours un peu humides, parfois marécageuses, mais qui deviennent excellentes dès que leur niveau s'élève un peu au-dessus de celui de la rivière.

Ce pays, bien pourvu en toutes choses, avec une composition bien équilibrée de terres et d'herbages, ne devrait jamais avoir diminué de valeur. Il n'en est rien.

La dépréciation des immeubles ruraux est générale dans le pays de Caux ; elle a dépassé 50 p. 100 dans certains cas par rapport aux prix de la période 1860-1880. Depuis quelques années, grâce aux prix élevés des céréales, la situation s'est un peu assainie ; les locations des fermes se font mieux et les ventes parcellaires réussissent généralement. Mais les ventes de fermes importantes sont fréquemment mauvaises et se font toujours à des taux élevés ; les taux de capitalisation nets dépassent constamment 4 p. 100 et se trouvent, dans la majorité des cas, entre 4,50 et 5 p. 100. Il n'est pas exceptionnel d'aller jusqu'à 6 p. 100.

Une ferme du canton de Bellencombre, constituée par diverses acquisitions antérieures à 1876 s'élevant ensemble à 140 600 francs, s'est vendue 80 100 francs en 1895.

Une très bonne propriété de la région d'Arques, payée 95 300 de 1865 à 1876, vaut maintenant 60 000 francs.

Une grande ferme du canton de Longueville, qui avait coûté 300 000 francs, s'est vendue, vers 1905, 115 000 francs.

Une ferme de 89 hectares du canton de Forges-les-Eaux, évaluée 255 000 francs en 1886, ne trouve pas preneur aujourd'hui à 130 000 francs. Cette ferme est plutôt située dans le pays de Bray.

Actuellement les prix des propriétés moyennes varient de 1 500 à 2 500 francs l'hectare.

La valeur des cours-masures est le plus souvent comprise entre 2 000 et 5 000 francs l'hectare. Elle dépend de l'état et de l'ancienneté des bâtiments, de la nature, de l'état et de l'âge des plantations et enfin de l'importance du rideau d'abri,



Phot. Huber.

Fig. 12. — Une cour-masure dans le pays de Caux.

dont l'insuffisance peut être une sérieuse cause de dépréciation.

Une bonne cour-masure bien bâtimentée peut valoir 4 000 à 6 000 francs l'hectare, ces prix étant plutôt exceptionnels; une cour-masure ordinaire, 2 500 à 4 000 francs l'hectare; une cour médiocre avec vieux bâtiments et plantations anciennes, 1 800 à 2 500 francs. Nous parlons là de cours-masures d'au moins 1$^{ha}$,50, car, pour les très petites cours-masures, les bâtiments exercent une influence prépondérante sur la valeur.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1908 | Ferme du canton d'Eu...... | 35 | 00 | 00 | 66 000 | 1 866 |
| Location : 3 500 francs. Capitalisation brute : 5 fr. 33 p. 100. | | | | | | |
| 1908 | Labours canton d'Eu (vente en détail)................ | 12 | 85 | 00 | 32 000 | 2 500 |
| 1910 | Pré-bouverie entre Dieppe et Arques.... ............. | 1 | 53 | 00 | 7 500 | 5 000 |
| — | — | 3 | 18 | 00 | 15 000 | 4 700 |

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département de la Seine-Inférieure.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 1 577 703 000 francs. | 2 814 francs. |
| — 1879...... | 2 151 434 000 — | 3 823 — |
| — 1908...... | 1 270 265 000 — | 2 273 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 41 p. 100. Vers 1900, cette dépréciation était supérieure à 50 p. 100. La situation s'est améliorée depuis. Le taux de capitalisation employé est de 3 fr. 78 p. 100. Il n'est pas assez élevé ; on capitalise en Seine-Inférieure entre 4 et 5 p. 100. Il s'ensuit que la valeur moyenne ne dépasse pas 2 000 francs l'hectare.

Les vallées du Pays de Caux sont généralement basses et humides et les prés qui s'y trouvent un peu marécageux



Phot. Hitier.

Fig. 13. — Une ferme dans le pays de Bray.

Cependant il existe sur certains points d'excellentes prairie C'est ainsi que vers Dieppe, entre Dieppe et Arques, dans le vallées de l'Arques et de la Béthune, ces prés de rivière dénommés *prés-bouveries* valent 4 000 à 5 000 francs l'hectar Jadis ils ont valu jusqu'à 7000 et 8000 francs l'hectare. Dans l prairie d'Arques, un *pré-bouverie* de 3$^{ha}$,91$^{a}$,70 payé 28 50 francs en 1866, soit 7 300 francs l'hectare, vaut maintenan 18 000 francs, soit 4 000 francs l'hectare.

## PAYS DE BRAY.

Bordant le pays de Caux à l'est, de Neufchâtel au Coudray Saint-Germer, le pays de Bray a la forme d'une boutonnièr traversée dans le sens de la longueur par la ligne de Paris Dieppe. Boutonnière de calcaire oolithique qui s'ouvre dan la craie du plateau cauchois. L'humidité climatérique en a fai une région essentiellement herbagère, qui diffère de toute façons des plateaux de labours du pays de Caux.

Les herbages sont sensiblement inférieurs à ceux de l vallée d'Auge ; ce sont des herbages qui conviennent à l production laitière, bien plus qu'à l'engraissement.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Propriété canton de Gournay-en-Bray (Seine-Inf.)......... | 4 | 23 | 00 | 15 000 | 3 540 |
| 1911 | — | 27 | 00 | 00 | 56 000 | 2 070 |
| 1910 | Propriété d'herbages, canton de Forges-les-Eaux (Seine-Inf.). | 10 | 00 | 00 | 40 000 | 4 000 |
| 1903 | — | 10 | 79 | 00 | 50 000 | 4 630 |
| 1899 | Ferme du canton de Gournay-en-Bray (Seine-Inf.)......... | 135 | 00 | 00 | 250 000 | 1 880 |
| 1913 | Ferme d'herbages, canton d'Argueil (Seine-Inf.)........... | 10 | 00 | 00 | 31 000 | 3 100 |
| 1913 | Herbage planté, même canton. | 3 | 52 | 00 | 12 700 | 3 600 |

Toutes les propriétés du pays de Bray ont diminué d valeur depuis quarante ans, et cette dépréciation a attein

jusqu'à 40 et même 50 p. 100. Depuis quelques années, les ventes se font mieux; les taux de placement restent malgré cela élevés : 4,50 et 5 p. 100.

La valeur des propriétés varie avec la proportion des bons herbages qui s'y trouvent; la valeur de ceux-ci se place entre 1800 et 4 000 francs l'hectare (tableau p. 134).

## PLATEAUX DE L'EURE.

Les plateaux de l'Eure continuent la Beauce, le pays Chartrain et le Thimerais au nord ; ce sont : la *plaine de Saint-André* et les *Terres Françaises* entre l'Eure, l'Avre et l'Iton; la *plaine* ou *campagne du Neubourg*, entre l'Eure, l'Iton et la Risle ; le *Roumois* qui la continue plus au nord ; le *Lieuvin* entre la Risle et la Touques ; l'*Ouche* entre la Risle et la Charentonne.

Presque partout ces plateaux sont constitués par un socle crayeux supportant des nappes de limons éocènes, argilo-siliceux ou argilo-caillouteux, de qualité très variable ; dans l'ensemble, la qualité est assez bonne et parfois supérieure. Ce sont d'excellentes régions agricoles, grandes productrices de blé.

Malheureusement le pays se dépeuple ; la terre labourable demande trop de travail par rapport aux herbages, et les Normands, qui n'aiment guère tenir les mancherons d'une charrue, la délaissent de plus en plus. La situation foncière est partout mauvaise, et les propriétés importantes se vendent très mal avec une dépréciation d'au moins 50 p. 100 sur les prix d'il y a quarante ans. Les grandes propriétés de qualité moyenne ne dépassent point 800 francs à l'hectare dans la plaine de Saint-André et même dans le pays d'Ouche.

La plaine du Neubourg, la meilleure de ces plaines et qui jouit encore d'une réputation méritée, vaut de 1 200 à 1 800 francs par hectare dans les parties qui ont valu jusqu'à 3 000 francs.

Dans le Roumois et le Lieuvin, on profite de ce que le climat est plus humide que sur les autres plateaux, par suite du voisinage de la mer, pour étendre de plus en plus les surfaces engazonnées ; aussi ce qui reste en terre labourable n'est guère recherché.

La vallée de la Risle, de Bernay à Pont-Audemer, comporte de très bons herbages qui valent de 3 500 à 4 500 francs l'hectare.

En 1908, $10^{ha}$,85 d'herbages dans le canton de Pont-Audemer ont produit 42 500 francs, soit près de 4 500 francs l'hectare ; en 1913, 6 hectares dans le même canton ont été vendus 22 000 francs, soit 3 650 francs l'hectare. Entre les vallées de la Touques et celles de la Risle, le plateau de Lieuvin abonde en cours plantées et en herbages plantés ; la valeur des propriétés est comprise entre 1 500 et 2 500 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Propriété avec 135 hectares de bois, canton Rugles (Eure). | 372 | 00 | 00 | 143 100 | 380 |

Propriété rapportant : 12 400 francs (2 000 francs pour les bois). Capitalisation nette : 7 p. 100.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1903 | Ferme du canton de Breteuil (Eure)...................... | 33 | 48 | 00 | 20 000 | 672 |
| 1907 | — | 74 | 14 | 70 | 55 200 | 744 |

La valeur locative de ces fermes étant d'au moins 50 francs l'hectare, la capitalisation brute ressort à 7 p. 100.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1905 | Propriété canton de Broglie (Eure). Pays d'Ouche...... | 155 | 00 | 00 | 187 000 | 1 200 |
| 1909 | — | 162 | 00 | 00 | 156 000 | 960 |
| 1909 | — | 41 | 00 | 00 | 55 000 | 1 340 |

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département de l'Eure.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 1 379 476 000 francs. | 2 434 francs. |
| — 1879...... | 1 439 521 000 — | 2 535 — |
| — 1908...... | 762 557 000 — | 1 350 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 47 p. 100.



Fig. 14. — Une cour plantée dans le Lieuvin (La Haye-de-Calleville), région de Bernay.

## PAYS D'AUGE OU VALLÉE D'AUGE.

La vallée d'Auge est la région d'herbages la plus connue e la plus justement réputée de la Normandie. Elle ne constitu pas une vallée à proprement parler ; c'est un ensemble d vallons avec trois vallées principales : celles de la Touques de la Dives et de la Vie. Les herbages ne sont pas cantonné dans les vallées ; ils occupent aussi les coteaux et les plateau sur lesquels les surfaces en labours diminuent sans cesse a profit des herbages.

La vallée d'Auge s'étend sur tout le territoire compri entre le Lieuvin et la plaine de Caen et qui va de la vallé de la Charentonne, en amont de Bernay, jusqu'à Mézidon du sud au nord, elle s'étend de Trun et Camembert, dans l département de l'Orne, jusqu'à la mer.

La plus riche partie paraît être la vallée moyenne de la Vie dont le bourg de Corbon occupe le centre. Là sont les prairie les plus grasses, les animaux les plus remarquables. Les prai-ries de Corbon sont pour les Normands le type idéal de la fécon-dité herbagère : « Si l'on y perd au soir son bâton sur le pr fauché, dit un proverbe local, on ne peut plus le retrouver a matin (1). »

La vallée de la Vie après Livarot, la vallée de la Dives après son confluent avec la Vie renferment les meilleurs herbages du pays d'Auge. « Les paroisses voisines de Corbon : Biéville, Victot, Hotot, Le Ham, ne sont pas moins opulentes (1). »

La vallée de la Touques a aussi sa valeur. D'Orbec-en-Auge (vallée de l'Orbec, principal affluent de la Touques) à la mer, s'étend une puissante vallée de prairies qui prend toute son ampleur entre Lisieux et Pont-l'Évêque ; elle dépasse de beaucoup en importance la vallée de la Dives et renferme des herbages aussi riches.

Toute cette riche région a gâté les populations qui y vivent ; il n'est besoin que d'y regarder l'herbe pousser. Les fermiers y sont autant de maquignons qui fréquentent les marchés cinq

(1) Ardouin-Dumazet, *Journ. d'agr. prat.*, avril 1913.

jours de la semaine; ils y cherchent surtout les distractions et la bonne chère. L'alcoolisme y sévit et aussi la dépopulation.



Fig. 15. — Une cour plantée dans le pays d'Auge.

Ceux qui ne s'alcoolisent pas vivent au jour le jour ou assurent péniblement l'avenir d'un chétif héritier.

C'est pourquoi cette région, une des plus riches qui soient en France, a perdu beaucoup de sa valeur. Les ventes s'y font toujours à des prix élevés, mais très inférieurs à ceux d'au-

trefois, et les taux de capitalisation dépassent toujours 4 p. 10 avec une moyenne de 4,50 et 5 p. 100 (net). On va même par fois jusqu'à 6 et 7 p. 100.

Dans une très bonne commune du canton de Dozulé, un propriété de première qualité de 47 hectares, évaluée 300 00 francs en 1884 (6 400 francs l'hectare), ne vaut plus qu 200 000 francs aujourd'hui (4 250 francs l'hectare). Les meil leurs herbages plantés y valent 6 000 francs l'hectare et le autres de 3 500 à 5 500 francs.

Dans la région de Honfleur, une ferme d'herbages de 13 hectares environ, payée 119 000 francs en 1881, ne vaut plus qu 60 000 francs aujourd'hui.

Entre Trun et Vimoutiers, une terre de 109 hectares vendue 220 000 francs en 1900, ne s'est plus vendue qu 145 000 francs en 1910. Une autre grande propriété de la même région, payée 353 000 francs en 1872 et 1876, ne vaut plus que 220 000 francs aujourd'hui.

Dans le canton de Mézidon, nous relevons les ventes suivantes faites dans de très bonnes communes :

| Années. | Désignation. | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1908 | Herbages. | 20 | 69 | 00 | 100 000 | soit | 4 830 fr. |
| 1911 | — | 8 | 40 | 00 | 48 000 | — | 5 709 fr. |

Près de Livarot, dans la vallée de la Vie, des ventes d'herbages ont donné les résultats suivants :

| Années. | Désignation. | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1904 | Herbages. | 5 | 06 | 00 | 36 200 | soit | 7 200 fr. |
| 1911 | — | 5 | 29 | 00 | 44 000 | — | 8400 fr. |

Ce sont là des prix exceptionnels. Mais les bons herbages plantés vers Livarot et les prés supérieurs ne valent pas moins de 5 000 francs l'hectare (ils ont valu 8000 et 10000 francs) et les herbages ordinaires 3 000 francs; les locations se font entre 150 et 300 francs de l'hectare.

Dans ce même canton, sur une commune voisine, un herbage de $8^{ha}$,40 s'est vendu 48000 francs en 1912, soit 5700 francs l'hectare.

A Cambremer, une cour plantée de $3^{ha}$,46 s'est vendue

6 000 francs l'hectare; une autre de 3ha,11, 11 000 francs, soit 3 500 francs l'hectare. Comme on le voit, les écarts sont considérables.

Au Breuil-en-Auge, les prés de la vallée de la Touques valent 4 000 francs de l'hectare. Une propriété de 40 hectares y est louée 8 000 francs, soit 200 francs de l'hectare; sur le plateau, une autre de 32ha,50 est louée 4 700 francs, soit 144 francs l'hectare. Pour une troisième de 39ha,50, louée 6 810 francs, c'est-à-dire près de 197 francs l'hectare, les impôts atteignent 49 francs par hectare, soit 25 p. 100. Dans toute cette région, les impôts sont extrêmement élevés, et il faut y faire très attention, car ils réduisent parfois le revenu d'un tiers.

Dans la haute vallée d'Auge, vers Trun et Vimoutiers, Camembert, les prix fléchissent; les propriétés sont plus importantes et plus difficiles à vendre. La valeur s'établit autour de 2 000 francs l'hectare.

Voici quelques ventes faites dans la région Vimoutiers et Camembert (Orne) :

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1907 | Propriété.......... | 14 | 09 | 00 | 40 000 | 2 850 |
| 1906 | — | 90 | 00 | 00 | 180 000 | 2 000 |
| 1909 | — | 22 | 00 | 00 | 50 000 | 2 270 |
| 1911 | — | 22 | 47 | 00 | 42 000 | 1 870 |

Il ne faudrait pas croire, d'ailleurs, que les prix du pays d'Auge sont toujours élevés ; il y existe des communes médiocres, et des communes moyennes, et ce n'est que dans les trois vallées principales qu'on trouve les chiffres exceptionnels cités plus haut. Ailleurs les valeurs sont plutôt comprises entre 2 000 et 3 500 francs de l'hectare ; il y en a d'ailleurs de 1 500 et de 800 francs.

Les terres sont peu recherchées ; on ne laisse en labours que les terres vraiment trop médiocres pour faire des herbages; aussi n'ont-elles que peu de valeur : 500 à 1 200 francs l'hectare

Les propriétés qui en renferment une assez forte proportio valent de 1 500 à 2 000 francs l'hectare. Voici deux vente de propriétés de cette nature :

| ANNÉES. | DÉSIGNATION DES BIENS. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1910 | Propriété du canton Saint-Pierre-sur-Dives (Calvados)......... | 25 | 12 | 00 | 46 000 | 1 840 |
| 1911 | — | 17 | 50 | 00 | 29 000 | 1 660 |

Le pays d'Auge, tout en restant un pays à valeurs élevées présente donc des valeurs très variables, puisqu'elles peuven aller de 1 500 à 10 000 francs l'hectare.

## LE MERLERAULT.

Le Merlerault continue dans le département de l'Orne l pays d'Auge ; le bourg du Merlerault lui a donné son nom. Le herbages y couvrent le sol tout autant que dans le pays d'Auge mais l'élevage du cheval tient la place de la productio bovine. Il comprend surtout les cantons du Merlerault, d Courtomer, de Sées, d'Exmes, de Gacé, de Mortrée.

Au point de vue agricole, pays excellent. Les herbages con stituent la base de la valeur des propriétés ; les labours son dédaignés et ont peu de valeur, et une propriété qui en compor terait une forte proportion s'y vendrait très mal.

On ne peut pas dire que les ventes sont difficiles, mais elle sont loin de se faire aux prix anciens. Les prix de 2 000 à 3 000 francs l'hectare en propriétés moyennes sont courants, mais aussi les taux de 4,50 et 5 p. 100 du revenu net.

Sur les cantons de Sées et de Mortrée, où le sol fréquemment léger et sablonneux est beaucoup moins bon, les ventes sont difficiles.

La vallée du Mesle-sur-Sarthe est, par contre, excellente et comporte une situation générale très bonne. Mais là nous sommes presque dans le Perche.

## PLAINE OU CAMPAGNE DE CAEN.

La campagne de Caen commence après la vallée de la Dives. Entre cette plaine d'oolithe et la vallée d'Auge, on ne peut guère imaginer d'opposition plus grande. Le sous-sol est calcaire; le sol est également calcaire, fréquemment très maigre, mais parfois assez profond et fertile.

Le colza et le sainfoin étaient autrefois les cultures caractéristiques de cette contrée; le sainfoin est resté, mais le colza a été remplacé par les céréales. L'élevage du cheval y tient la place de celui des bovidés, et tous ceux qui ont traversé la Normandie se rappellent certainement les lignes de chevaux attachés au piquet devant une nappe de sainfoin dans laquelle on les avance progressivement tous les jours.

Le Normand, naturellement porté au moindre effort, aime mieux les herbages que les terres; tourner et retourner la terre n'est point son affaire. C'est pourquoi la plaine de Caen, dont les terres calcaires impliquent la culture et se refusent à l'herbage, a-t-elle subi une très forte dépréciation depuis une quarantaine d'années. Les bonnes terres se sont vendues jusqu'à 3 000 et 4 000 francs l'hectare; aujourd'hui elles font 1 200 et 1 500 francs et les médiocres beaucoup moins. La population agricole a d'ailleurs fortement diminué. Les terres, dans les mauvaises communes, se vendent difficilement et à bas prix. En allant sur Falaise, le pays devient peu fertile et les ventes sont excessivement difficiles.

**Évaluations officielles établies par l'administration des Finances pour le département du Calvados.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 1 466 002 000 francs. | 2 760 francs. |
| — 1879...... | 1 836 322 000 — | 3 454 — |
| — 1908...... | 1 178 780 000 — | 2 236 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 36 p. 100. Le Calvados comprend des régions très différentes les unes des autres : vallée d'Auge, plaine de Caen, Bocage, Bessin, et les moyennes ci-dessus ne présentent aucun intérêt.

La *plaine d'Argentan*, qui continue au delà de Falaise la plaine de Caen, est médiocre, et il y a aux portes d'Argentan des terres à 200 francs l'hectare, et les meilleures ne dépassent guère 1 000 francs.

## BESSIN.

Le Bessin, qui a comme capitale Bayeux, est également une contrée calcaire, mais plus argileuse, ce qui permet aux herbages de reparaître et d'occuper une place importante. On y trouve même des bandes liasiques qui fournissent les terres d'herbages par excellence ; ce sont ces terrains liasiques qui ont assuré la réputation des herbages d'Isigny.

Un de nos collègues, M. Michel, qui a étudié d'une façon très approfondie cette région, indique les valeurs suivantes pour les herbages du canton de Bayeux :

| CLASSES. | VALEUR LOCATIVE moyenne à l'hectare. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | PROPORTION dans la superficie totale. |
|---|---|---|---|
| | Francs. | Francs. | |
| 1 | Plus de 300 | Plus de 6 000 | 1 p. 100. |
| 2 | 275 | 5 300-6 000 | |
| 3 | 250 | 4 700-5 200 | 13 — |
| 4 | 220 | 4 100-4 600 | |
| 5 | 185 | 3 200-4 000 | 55 — |
| 6 | 160 | 2 800-3 100 | |
| 7 | 130 | 2 300-2 700 | 25 — |
| 8 | 120 | 1 800-2 200 | |
| 9 | Moins de 100 | Moins de 1 800 | 6 — |

Quant aux labours, leur valeur moyenne est comprise entre 1 500 et 3 000 francs l'hectare. Les plus inférieurs (20 p. 100 dans la masse totale) valent de 1 000 à 1 500 francs l'hectare.

Comme toute la Normandie, ce pays a fléchi fortement ; sa situation foncière est néanmoins bien meilleure que celle de la plaine de Caen. Les terres valent encore en moyenne de 1 500 à 2 500 francs l'hectare et les herbages de 2 000 à 5 000 francs. Les locations de propriétés se font à des prix élevés et atteignent une moyenne de 150 francs par hectare

dans le canton de Bayeux (180 francs dans la commune de Cussy) (1); quant à la capitalisation, elle dépasse ordinairement 4,50 p. 100. Nous avons relevé, en 1910 et 1913, des ventes de propriétés avec de très bons herbages dans le canton de Bayeux à 4500 et 6000 francs l'hectare.

## COTENTIN
## (Pays de Coutances).

Le Cotentin, qui correspond à peu près au département actuel de la Manche, est bien, à l'heure actuelle, le meilleur des pays normands ; intrinsèquement, il est loin de valoir la vallée d'Auge, mais la population a moins diminué et la valeur de la propriété également.

C'est loin d'être un pays homogène ; il est formé surtout par des terrains d'origine schisteuse, un peu froids et argileux ; on y rencontre des parties granitiques (Avranchin), des zones tertiaires et, entre Carentan et Montebourg (particulièrement autour de Sainte-Mère-Église), une puissante formation liasique qui renferme les meilleurs herbages de la région.

Pourvu d'une zone littorale très étendue, et jouissant d'un climat marin particulièrement doux, le Cotentin a pu développer partout sa production herbagère. L'apport séculaire des engrais marins a permis d'améliorer et de réchauffer ses sols schisteux naturellement froids et maigres. Aussi, s'il renferme encore des coins infertiles et sans valeur, comme les ingrates landes de Lessay, l'ensemble est bon.

Il y existe peu de grandes propriétés ; la petite et la moyenne propriétés dominent fortement, assurant une solide stabilité foncière.

La région de Carentan et d'Isingy, qui comprend le baie d'alluvions marines des Veys, avec une bordure liasique, a une réputation un peu surfaite; c'est une de ces renommées qui dominent les réalités. Les bons herbages n'y dépassent guère 4000 francs l'hectare, et il en est pas mal de 2000 et 3000 francs. On loue mieux qu'on ne vend, et il n'est pas rare

(1) Edmond Michel, La propriété, Berger-Levrault, édit.

| ANNÉES. | NATURE. | SITUATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hect. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Fr. | Fr. |
| 1905 | Ferme. | Canton de Beaumont-la-Hague (Manche)...... | 26 | 77 | 00 | 49 000 | 1 830 |
| 1910 | — | — | 9 | 65 | 00 | 26 600 | 2 750 |
| — | — | — | 9 | 16 | 00 | 22 910 | 2 530 |
| 1913 | Propriété. | Canton de Sainte-Mère-Église (Manche)...... | 70 | 71 | 00 | 185 000 | 2 600 |
| Cette ferme est louée 9 000 francs, impôts en sus. Capitalisation brute (nette d'impôts) : 4 fr. 85 p. 100. | | | | | | | |
| 1907 | Herbages, cantons de Sainte-Mère-Eglise et de Carentan (Manche). | | 8 | 93 | 47 | 33 800 | 3 755 |
| 1905 | Ferme. — | | 19 | 90 | 77 | 78 000 | 3 900 |
| Cette ferme est louée 4 300 francs, soit 215 francs l'hectare. La capitalisation brute ressort à 5 fr. 52 p. 100. | | | | | | | |
| 1905 | Herbage, canton de Carentan. (Manche)...................... | | 6 | 66 | 70 | 31 000 | 4 620 |
| 1913 | Herbage, canton d'Isigny (Calvados)...................... | | 2 | 50 | 00 | 11 600 | 4 600 |
| — | Pré en côte, canton d'Isigny (Calvados)...................... | | 5 | 26 | 00 | 19 700 | 3 800 |
| 1910 | Herbage, canton d'Isigny (Calvados)...................... | | 5 | 50 | 00 | 29 000 | 5 300 |
| 1913 | — | | 12 | 32 | 88 | 51 000 | 4 140 |
| Cette propriété était louée 2 500 francs (200 francs l'hectare). Capitalisation brute 5 p. 100. | | | | | | | |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Manche.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851..... | 1 372 316 000 francs. | 2 400 francs. |
| — 1879...... | 1 753 940 000 — | 3 071 — |
| — 1908...... | 1 321 932 000 — | 2 337 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 25 p. 100 (?).

e trouver des taux de capitalisation de 5 et 6 p. 100. Les aleurs de ce bon pays ont diminué comme celles du pays 'Auge ; c'est ainsi qu'un bon herbage de 12 hectares environ u canton d'Isigny, acheté 84 600 francs en 1864, s'est revendu .1 000 francs en 1913. Il était loué 2 500 francs, soit plus de 00 francs l'hectare et la capitalisation brute ressort à 5 p. 100.

L'ilot liasique de Carentan à Montebourg est bon et, dans le ayon de Sainte-Mère-Église, les corps de biens valent de 2 000 4 000 francs l'hectare.

La zone littorale de Montebourg à Barfleur est souvent parite ; la culture maraîchère, que la douceur du climat y peret (primeurs), monte les terres jusqu'à 5 000 et 6 000 francs hectare ; cette culture maraîchère s'étend d'ailleurs dans tout rayon de Cherbourg, et elle assure partout où elle peut exister es valeurs élevées.

Le canton des Pieux est mauvais, et la valeur des biens y desend jusqu'à 1 000 francs l'hectare, sans dépasser 2 000 francs ; auvaises aussi les landes de Lessay.

Le pays de Coutances est intrinsèquement moins bon que lui de Carentan; mais la population étant plus économe, la aleur des biens s'en ressent (1 800 à 4 000 francs l'hectare). ette bonne situation générale se retrouve dans l'Avranchin, ù se manifeste le voisinage des bons pays bretons.

A en croire l'administration des Contributions directes, la Ianche aurait été presque aussi dépréciée que l'Orne (25 et 7 p. 100). C'est une énormité, qui montre qu'il ne faut pas ttacher aux enquêtes administratives trop d'importance. n a appliqué à la Manche, bon pays, une capitalisation de ,77 p. 100 et à l'Orne, pays en crise, une capitalisation de ,41 p. 100. Il aurait fallu 4,25 p. 100 dans l'Orne.

## BOCAGE NORMAND.

Cette région, faite de schistes et de granits, forme l'extrême ointe vers l'est du massif armoricain; elle borde la plaine de aen, les campagnes d'Alençon et d'Argentan et comprend, rincipalement, les arrondissements de Mortain (Manche), de omfront (Orne) et de Vire (Calvados), et une partie de celui

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1908 | Propriété avec château, canton Villers-Bocage (Calvados)... | 172 | 00 | 00 | 296 000 | 1 700 |
| — | Ferme. — | 36 | 00 | 00 | 62 700 | 1 740 |
| 1912 | Propriété, canton de Tessy-sur-Vire (Manche)............. | 8 | 00 | 00 | 17 750 | 2 225 |
| — | Propriété, canton de Mortain (Manche)..................... | 6 | 86 | 00 | 14 400 | 2 100 |
| 1913 | Vente en détail, canton d'Écouché (Orne)................ | 17 | 64 | 28 | 25 000 | 1 400 |
| 1910 | — | 11 | 53 | 00 | 14 200 | 1 230 |
| 1913 | Propriété, canton de Carrouges (Orne)..................... | 32 | 11 | 10 | 55 100 | 1 715 |
| — | — | 15 | 00 | 41 | 38 550 | 2 560 |
| — | — | 19 | 00 | 00 | 49 950 | 2 630 |
| — | — | 9 | 91 | 79 | 32 000 | 3 150 |
| 1912 | Propriété, canton de Meissei (Orne)..................... | 7 | 84 | 32 | 18 000 | 2 300 |
| 1911 | — | 26 | 00 | 00 | 45 200 | 1 740 |
| 1907 | — | 11 | 70 | 00 | 21 600 | 1 840 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de l'Orne.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 927 205 000 francs. | 1 625 francs. |
| — 1879...... | 1 203 107 000 — | 2 109 — |
| — 1908...... | 881 237 000 — | 1 558 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 27 p. 100. Le taux de capitalisation appliqué, 3 fr. 41 p. 100, est tout à fait insuffisant pour une région où l'on vend quelquefois au-dessus de 5 p. 100 : aussi la dépréciation réelle dépasse-t-elle 35 p. 100.

d'Argentan (Orne). Dans l'Orne, elle constitue le pays d'*Houlm*

Comme dans tous les pays granitiques, la qualité des pr priétés dans cette région est aussi inégale que leur compos tion. La valeur foncière est aussi très irrégulière. Toute

partie qui confronte la Bretagne est bonne, et la propriété s'y vend relativement bien ; tout ce qui borde les autres pays normands est incertain. Dans les cantons de Putanges et d'Écouché (Orne), les ventes se font assez bien, mais les capitalisations sont toujours élevées ; dans celui de Carrouges, plus isolé, les réalisations sont plus difficiles.

Entre ces deux zones, on trouve toutes les situations intermédiaires.

Il est tout à fait impossible d'indiquer des valeurs moyennes.

---

## CHAPITRE IV

# PAYS DE L'EST

Les pays de l'Est sont loin d'être semblables les uns aux autres, mais ils ont bien des traits communs : ce sont presque tous des pays calcaires (craie ou oolithe), et presque partout la valeur de la propriété rurale a subi une forte dépréciation. Sa valeur est même quelquefois nulle, et sa réalisation est toujours difficile.

Champagne, Lorraine, Bourgogne du Nord, Vosges et Franche-Comté sont des régions aussi mauvaises les unes que les autres au point de vue foncier. Nous retrouvons là, mais avec des causes moins navrantes (parce que plus matérielles), la reproduction de la débâcle foncière aquitanienne.

Le morcellement excessif du sol, sa mauvaise qualité, son aridité naturelle, la diminution de la population, les difficultés de trouver de la main-d'œuvre, la prédominance de l'industrie et son extension (Lorraine), sont les causes qui ont amené *ensemble* ou *séparément* la déplorable situation d'aujourd'hui.

Ces contrées, dont certaines furent parmi les plus riches et les plus prospères de France et qui manifestèrent dans le cours des siècles passés une vie rurale intense, — *le morcellement en est le témoignage*, — sont aujourd'hui des régions où la friche gagne sur la culture et où celle-ci ne se maintient que grâce aux


TARDENOIS
Reims
Verzy
AISNE
Fère-en-Tardenois
MARNE
Avenay
Marne
Ay
Château Thierry
CHAMPAGNE POUILLEUSE
BRIE CHAMPENOISE
Epernay
Avize
Vertus
Châlons
Montmirail
Coulommiers
CHAMPAGNE
SEINE ET MARNE
BRIE
BASSE
PER
Aube R.
Arcis s/ Aube
Provins
Nogent s/ Seine
Seine Fl.
AUBE
Troyes
Sens
Bar s/ Aube
PAYS D'OTHE
Bar s/ Seine
Joigny
Yonne R.
Tonnerre
Auxerre
Chablis
TONNERROIS
CHATI
AUXERROIS
YONNE
CÔTE
PUISAYE
BOURGO
Avallon
Semur
Clamecy
AUXOIS
NIÈVRE
Saulieu
MORVAN
P. Caziot inv.



WOËWRE
Briey
Metz
LORRAINE
Verdun
MEUSE
Meuse R.
Moselle R.
Château-Salins
LORRAIN
HAYE
Commercy
Toul
Nancy
Meurthe R.
VERMOIS
Lunéville
MEURTHE-ET-MOSELLE
XAINTOIS
PLATEAU
Neufchâteau
Mirecourt
ARNE
VOSGES
Epinal
haumont
SIGNY
Remiremont
Langres
HTE. SAÔNE
Lure
Vesoul
FRANCHE COMTÉ
Gray
Doubs R.
Baume les-Dames
Saône R.
Besançon
DOUBS
Auxonne
G. Meyer del.

efforts inouïs des populations *réduites* qui y vivent encore ; c
sont des *pays usés*. Les causes qui amenèrent ces résultat
ayant un caractère permanent (notamment le morcellement
il n'y a pas lieu d'espérer une amélioration sérieuse et durabl
dans ce pitoyable amoindrissement qui frappe les plus bri
lantes provinces de notre moyen âge.

## § I. — CHAMPAGNE.

En France, *champagne* veut dire plaine sèche et infertile
s'il est plusieurs pays qui portent ce nom, il s'accompagne tou
jours d'un autre nom qui précise (Champagne berrichonne
car la Champagne proprement dite est la vaste plaine crayeus
ou calcaire qui va de Reims à Troyes et que, dans certaine
parties, on dit « pouilleuse », tant elle est mauvaise. Elle com
prend la presque totalité des départements de la Marne et d
l'Aube.

La Champagne pouilleuse possède le plus mauvais sol qu
soit en France ; un petit cailloutis crayeux y tient parfois lie
de sol ; quand celui-ci existe, il est maigre, sans humus e
sans profondeur, et on a pu dire sans trop le déprécier « qu
l'arpent y vaut 2 francs quand on y prend un lièvre ». Ce sol
reposant sur un sous-sol de craie ou de calcaire, est presqu
stérile par années sèches ; les savarts ou plantations de pins
gagnent en étendue, et c'est bien ce qu'il y a de mieux à fair
avec ce sol ingrat.

Tout n'est cependant point mauvais en Champagne ; un
ceinture de pays formant ce qu'on appelle la Champagne hu
mide borde à l'est la Champagne maigre, constituant une sort
de bocage champenois aux terres plus fortes, plus argileuses
plus productives. C'est au nord l'*Argonne*, avec sa gaize (entr
Verdun et Sainte-Menehould) ; vers Vitry-le-François et Thié
blemont, *le Perthois*, plaine de limon quaternaire caillouteux u
peu maigre, qui vaut de 600 à 1 200 francs l'hectare ; le *pays de De*
(vers Montier-en-Der), où l'on rencontre des sols limoneux excel
lents et qui valent encore 1 000 à 2000 francs l'hectare. Le canto
de Vendeuvre-sur-Barse renferme de bonnes parties (La Ville

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| | *Perthois.* | | | | | |
| 1913 | Adjudication parcellaire de terres canton de Thiéblemont (Marne)...................... | 18 | 46 | 81 | 20 745 | 1 123 |
| — | — | 20 | 27 | 52 | 25 500 | 1 257 |



Phot. Villesme.

Fig. 16. — La Champagne pouilleuse.

neuve-aux-Chênes). Mais, quelle que soit la qualité du sol, sa valeur n'est jamais bien considérable et toujours incertaine.

L'Argonne est une région argileuse coupée de bois où la culture est difficile ; on fait de plus en plus d'élevage. Les propriétés le long des vallées ont encore quelque valeur. Une ferme du canton de Grandpré (Ardennes), dans la vallée de l'Aire, d'une superficie de 135 hectares, a été payée 160 000 fr.

en 1908, soit 1180 francs l'hectare, prix de convenance. Elle est louée 8 000 francs ; capitalisation brute : 5 p. 100. En général, dans l'Argonne, les prix varient de 500 à 1 000 francs l'hectare.

Au delà de cette Champagne humide, on trouve les maigres plateaux oolithiques du *Bassigny* (département de la Haute-Marne), où tout ce qui n'est pas forêt est bien malaisément vendable, *même à bas prix.*

Quelques faits donneront une idée exacte de la situation. Entre Bar-sur-Aube et Vitry-le-François, dans le canton de Chavanges (Aube), une ferme de 152$^{ha}$,75 (ferme de Verseuil) a dû être mise en vente trois fois avant d'être adjugée, et il a fallu la détailler pour arriver à vendre le tout 41 000 francs (270 francs l'hectare). Cette ferme a été louée autrefois jusqu'à 7 000 francs ; elle était encore louée 3 500 francs en 1897. Les bâtiments furent incendiés vers cette époque, et leur reconstruction avait coûté 36 000 francs, non compris les frais de restauration de la maison d'habitation, qui s'étaient élevés à quelques milliers de francs. Le prix de vente couvrait donc tout juste les frais de reconstruction de la ferme. Autant dire que le propriétaire aurait aussi bien fait d'abandonner sa ferme après l'incendie ou d'y semer des pins.

Une autre ferme de la même région, pourvue de bâtiments importants et d'une superficie de 64 hectares, s'est vendue récemment 7 700 francs, soit 120 francs l'hectare ; elle était louée moyennant 45 quintaux de blé, qui, à 25 francs le quintal (cours actuel 27 francs), représentaient un fermage de 1 100 francs. Capitalisation brute : 14 p. 100. L'acquéreur en a loué une partie, 54 hectares, 800 francs. Quelle pitoyable déchéance nous révèlent ces faits ?

L'aimable correspondant qui nous les indique ajoute : « On a quelquefois la surprise de vendre plus cher qu'il y a quelques années, et certaines communes où l'on ne pouvait plus rien vendre reprennent de la valeur par suite des mariages qui ont amené des jeunes cultivateurs dans la commune... » Quelle renaissance magnifique nous donnerait une jeunesse vigoureuse si nos femmes françaises se décidaient enfin à faire des enfants.



Fig. 17. — Coteaux près de Bar-sur-Aube (montagne Sainte-Germaine). La valeur de ces terres de coteaux, en dehors des mieux situées, est extrêmement faible. Beaucoup sont laissées en friches.

Dans une commune du Bassigny (canton de Juzennecour Haute-Marne), nous avons visité une propriété de 30 hectare constituée par divers acquisitions *anciennes* faisant ressort son prix de revient à 32 000 francs ; aujourd'hui elle vau tout au plus 7 000 à 8000 francs. Dans cette même commun toutes les parcelles éloignées ou mal situées sont inver dables, et dans une adjudication parcellaire de *terres labou rables*, nous avons relevé pour des parcelles *en culture* de prix de 1 500 francs, 1 200 francs, 1 000 francs, 500 franc 125 francs, 60 francs et 1 franc l'hectare.

**Ventes de propriétés en Champagne.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION DES BIENS. | SUPERFICIE | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1911 | Ferme à 20 kilomètres de Châlons-sur-Marne (adjudication) | 132 | 00 | 00 | 35 000 | 265 |
| 1913 | Ferme, canton de La Fère-Champenoise (évaluation) | 36 | 00 | 00 | 7 200 | 200 |
| 1907 | Ferme, canton de Fismes (Marne) (bonne qualité champenoise) | 142 | 52 | 00 | 52 000 | 360 |
| 1905 | Ferme du canton de Saint-Blin (Haute-Marne) (bonne qualité) | 161 | 00 | 00 | 75 000 | 450 |
| — | Ferme très mauvaise, près Brienne-le-Château | 66 | 44 | 16 | 15 000 | 230 |

A 3 kilomètres, de très bonnes terres de limon du pays de Der avaient été payées, en 1901, 2000 francs l'hectare : la valeur passait ainsi, presque sur le territoire de la même commune, de 200 à 2000 francs l'hectare.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1899 | Ferme, canton d'Arc-en-Barrois (Haute-Marne) | 62 | 00 | 00 | 23 400 | 380 |
| 1913 | Ferme, canton d'Essoyes (Aube). | 65 | 18 | 00 | 16 000 | 230 |

Cette ferme est louée 1 800 francs : capitalisation brute 11 p. 100. Des agents d'affaires se repassent cette ferme depuis une dizaine d'années et avec de jolis plans et photographies arrivent à la vendre ; mais l'acquéreur ne tarde jamais à vouloir s'en défaire.

Dans une commune du canton de Châteauvillain (Haute-Marne), qui est descendue en dix ans de 232 habitants à 169 habitants, une propriété de 54 hectares, *en culture*, vaut 5 000 francs, soit à peine 100 francs l'hectare, et, si on la vendait, on ne trouverait même pas ce chiffre, *car personne n'achèterait.*

Dans une autre commune, entre Chaumont et Bar-sur-Aube, un propriétaire a acheté pour reboiser d'anciennes terres labourables devenues friches à des prix variant de 10 à 50 francs l'hectare (3 000 parcelles = 175 hectares).

Dans toute la mauvaise Champagne oolithique ou crayeuse, la plupart des propriétés rurales ne valent pas plus de 200 francs l'hectare, et c'est très joli quand elles y arrivent. Dans la bonne Champagne, il est exceptionnel de dépasser 600 à 700 francs l'hectare (en grandes propriétés), et partout les ventes présentent la plus grande incertitude.

**Évaluations établies par l'administration des Finances.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| | *Département de l'Aube.* | |
| Évaluation de 1851...... | 721 635 000 francs. | 1 260 francs. |
| — 1879...... | 745 923 000 — | 1 302 — |
| — 1908...... | 377 033 000 — | 673 — |
| | *Département de la Marne.* | |
| Évaluation de 1851...... | 934 782 000 francs. | 1 192 francs. |
| — 1879..... | 1 058 551 000 — | 1 364 — |
| — 1908...... | 593 116 000 — | 776 — |
| | *Département de la Haute-Marne.* | |
| Évaluation de 1851...... | 646 099 000 francs. | 1 087 francs. |
| — 1879...... | 615 366 000 — | 1 037 — |
| — 1908...... | 366 922 000 — | 623 — |

**Dépréciation subie de 1879 à 1908 :**

| | |
|---|---|
| Aube.............................. | 50 p. 100. |
| Marne............................. | 44 — |
| Haute-Marne....................... | 40 — |

Si la dépréciation générale dans la Haute-Marne paraît moins grande que dans l'Aube, cela tient à ce que ce département est très boisé et que les bois qui y existent, en général bien pourvus en bois d'œuvre, ont subi une dépréciation insignifiante ou ont été évalués à des prix trop élevés. La valeur des bois haut-marnais était de 113 millions en 1879 et encore de 105 millions en 1908. Par contre, les terres labourables sont descendues de 319 millions à 153 millions, soit une dépréciation de 52 p. 100. En réalité, on peut dire que la dépréciation de la propriété rurale proprement dite dans les trois départements précités atteint au moins 60 p. 100.

## § II. — LORRAINE.

La Lorraine comprend des pays de nature et de valeurs diverses : le *Xaintois* (vers Mirecourt), aux terres argilo-marneuses, qui feraient d'excellents herbages sans le climat froid et sec de l'Est, et qui ne sont que de médiocres labours ; le pays de *Haye* (vers Liverdun), à sol calcaire oolithique, plutôt maigre, se prolongeant sur toute la frontière lorraine ; la *Woëvre*, dont les terres sont argileuses et froides ; le *plateau Lorrain* (vers Lunéville), à terres diverses, le plus souvent fortes et argileuses ; le *Barrois*, aux côtes calcaires et arides.

Ces régions présentent de grandes dissemblances agricoles, et leur valeur foncière offre des écarts considérables ; mais presque partout cette valeur est douteuse et de réalisation malaisée.

En Argonne et dans la Woëvre, on trouve de grandes fermes ; mais partout ailleurs la Lorraine est une contrée de petites propriétés morcelées, trop morcelées, et c'est cependant là, au point de vue foncier, son moindre mal. L'industrie est reine en ce pays ; elle détourne à son profit toutes les activités et absorbe tous les bras. Les énormes usines métallurgiques de Meurthe-et-Moselle ne trouvant même sur place qu'un nombre insuffisant d'ouvriers font appel à la main-d'œuvre italienne. Les villes champignons qui se sont bâties en quelques années dans le bassin de Briey sont peuplées d'Italiens.

Aussi, sur le plateau calcaire qui va de Mars-la-Tour à



Phot. J. L.

Fig. 18. — La vallée de l'Ornain et les coteaux du Barrois à Bar-le-Duc.
La valeur foncière de ces coteaux est très faible et souvent nulle.

Longuyon, c'est-à-dire dans l'arrondissement de Briey, la terre n'a de valeur que si elle est dans le voisinage immédiat des nouvelles agglomérations minières. Autrement on la délaisse, et les parcelles écartées des villages sont invendables. Les mieux situées ne valent pas cher, et les prix varient de 200 à 400 francs par hectare.

Dans le canton de Vigneulles (Meuse), sur les confins du pays de Haye et de la Woëvre, une propriété de 99ha,43 à terres fortes, difficiles à travailler, payée 80 000 francs en 1882, a été vendue 24 000 francs en 1911 par un marchand de biens qui est parvenu à la revendre, depuis, 35 000 francs (350 francs l'hectare). Cette propriété était louée 1 800 francs. En 1911, la capitalisation dépassait 6 p. 100.

Dans la Woëvre, qui est la meilleure région culturale de la Lorraine, mais où les terres sont fortes et d'un travail difficile, les prix de fermes varient de 500 à 600 francs l'hectare et les locations de 25 à 30 francs.

Les terres à vignes des coteaux de la Moselle sont en partie en friches et tellement dépréciées que leur valeur est à peu près nulle.

En Lorraine, l'estimation d'une propriété rurale présente les plus grandes difficultés ; les valeurs foncières y sont faibles, parfois nulles, et toujours incertaines.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1908 | Ferme du canton de Montfaucon (Meuse) | 42 | 00 | 00 | 13 600 | 323 |
| Location : 850 francs. Capitalisation : 6 fr. 25 p. 100. | | | | | | |
| 1911 | 27 parcelles de terre, même canton (vente parcellaire) | 4 | 26 | 00 | 2 080 | 488 |
| 1903 | Ferme, canton d'Étain (Meuse) Woëvre | 332 | 19 | 11 | 165 000 | 497 |
| Location : 9 100 francs (27 francs l'hectare). Capitalisation brute : 5 fr. 50 p. 100. | | | | | | |




Phot. Dullos.

Fig. 19. — Les côtes du pays de Toul.

Les terres à vignes des coteaux de la Moselle sont extrêmement dépréciées et en partie en friches.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour les départements de la Meurthe-et-Moselle et la Meuse.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE A L'HECTARE. | |
|---|---|---|---|
| | | Meurthe-et-Mos. | Meuse. |
| Évaluation de 1851. | 1 507 509 000 fr. | 1 675 fr. | 1 225 fr. |
| — 1879. | 1 698 211 000 — | 1 773 — | 1 471 — |
| — 1908. | 994 624 000 — | 1 132 — | 806 — |

Dépréciation subie de 1879 à 1908 : 41 p. 100. Elle est en réalité plus élevée et atteint au moins 50 p. 100.

## § III. — BOURGOGNE DU NORD.

La Bourgogne du Nord, si l'on fait abstraction de l'Auxois peut bien compter comme l'un des plus pitoyables pays de France, au point de vue foncier et l'un de ceux où la valeur de la propriété rurale s'est amoindrie dans les plus fortes proportions.

Auxerrois, Tonnerrois, Châtillonnais, plateau de Langres, Montagne et plaine de Dijon sont tous des pays en pleine débâcle foncière; ce n'est que dans l'Auxois qu'on trouve une situation à peu près saine.

### AUXERROIS ET TONNERROIS.

Dans l'Auxerrois, tant qu'on reste au nord d'Auxerre, on trouve encore quelques bons terrains, notamment entre Auxerre et Joigny, dans le canton d'Aillant-sur-Tholon, où

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| | Commune de Fleury (Yonne). | | | | | |
| 1904 | 16 parcelles de terre.......... | 2 | 68 | 89 | 5 783 | 2 160 |
| 1905 | 22 — | 5 | 14 | 80 | 11 520 | 2 240 |
| 1910 | 15 — | 1 | 40 | 35 | 3 650 | 2 600 |

'on pratique, dans certaines communes, la culture maraîchère et où l'on vend par parcelles jusqu'à 2 000 et 3 000 francs l'hectare.

Mais, dès que l'on tombe dans la zone oolithique (sud-est d'Auxerre), d'Auxerre à Chablis et à Nuits-sous-Ravières, la valeur de la propriété rurale s'effondre totalement.

Le sol calcaire de l'Auxerrois est très morcelé, et les terres



Phot. Gallet.

Fig. 20. — Vallée de l'Yonne à Joigny, entre l'Auxerrois et le pays d'Othe.

n'y sont fréquemment que d'ingrates pierrailles. Aussi, dans certaines communes, les ventes sont-elles presque irréalisables, même à bas prix. Seuls les marchands de biens, par des artifices divers, arrivent à s'en tirer.

Pour assurer le succès d'une adjudication qui avait lieu dans une commune du canton de l'Isle-sur-Serein, l'un d'eux avait imaginé de donner un gros cigare (avec bague) à tous ceux qui portaient une enchère et, grâce à ce procédé

charlatanesque, il parvint se débarrasser (à bas prix) d'un propriété que les hommes d'affaires locaux considéraient comm invendable. Les paysans, qui sont de grands enfants, pou avoir un cigare, portaient une enchère avec l'espoir qu'un voi sin en porterait une autre, et finalement ils se trouvaien propriétaires de parcelles qu'ils n'avaient jamais désirées.

L'Auxerrois est en plein dépeuplement (le département d l'Yonne a perdu 60 000 habitants depuis 1872); la propriét paysanne morcelée y domine, et chaque cultivateur a souven plus de terres qu'il n'en peut cultiver; aussi ceux qui peuven acheter n'achètent-ils que les parcelles qui leur conviennen particulièrement, et ils sont les maîtres de la situation.

L'aspect des villages de l'Auxerrois et du Tonnerrois es symptomatique : les bâtiments délabrés et abandonnés qu'o y rencontre donnent l'impression pénible d'un pays fini et e train de mourir, et cette apparence fréquemment misérabl contraste avec l'allure pimpante des villages bourbonnais o solognots, où les maisons neuves et coquettes abondent.

*Exemple de vente dans l'Auxerrois :*

1907 : Adjudication, commune de Joux-la-Ville, de 82 par celles d'une superficie de $32^{ha}$,58 moyennant 8 580 francs, soi 265 francs l'hectare.

Cette vente peut se diviser en deux parties : 1° 25 parcelle vendables, superficie $10^{ha}$,19, vendues 6 405 francs, soi 620 francs l'hectare; 2° 57 parcelles presque invendables, super ficie $22^{ha}$,39, vendues 2 175 francs, soit 97 francs l'hectare Nombre de ces parcelles se sont vendues 20 à 30 francs l'hec tare.

## AUXOIS.

L'Auxois, qui occupe la partie ouest du département d la Côte-d'Or [cantons de Semur, Précy-sous-Thil, Arnay-le Duc, Vitteaux, Pouilly-en-Auxois et partie de celui de Saulieu avec une pointe dans l'Yonne (voisinage d'Avallon)], doit à ses terres fortes, argilo-marneuses du lias, une situation bien meilleure. C'est un petit Nivernais en Bourgogne. Les prairie y occupent des étendues importantes, et on y trouve des *pré d'embouche* ou *d'engraissement* qui valent ceux du Nivernais

La valeur d'une propriété dépend à peu près uniquement de la valeur des prairies qu'elle renferme.

La moyenne propriété, *normalement morcelée*, domine en Auxois, et les ventes de détail y présentent une certaine facilité. Le meilleur canton, à ce point de vue, est celui de Précy-sous-Thil (Côte-d'Or). Les prés y valent de 2 500 à 5 000 francs l'hectare (les bons prés valent 1 000 francs la soiture de 22a.85); on ne laisse guère en labours que les parcelles situées sur les flancs des collines arasées qui caractérisent cette contrée ; ils ont peu de valeur : 400 à 1 500 francs l'hectare, parfois moins. Ce sont des terres fortes et de culture difficile.

C'est ainsi que, dans une ferme de 60 hectares, 30 hectares de prés sont évalués 3 000 francs l'hectare et 22 hectares de terres 500 francs l'hectare ; dans une autre ferme du canton de Saulieu de 96 hectares, nous avons établi comme suit l'estimation des parties principales :

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bons prés | : 37 | hectares | à 2 500 | francs | l'hectare. |
| Prés froids | : 13 | — | à 1 200 | — | — |
| Terres | : 46 | — | à 400 | — | — |

A côté des bons prés établis sur les argiles marneuses, il existe des prés froids sur argile, où le jonc abonde et dont la flore est toute différente. Ces prés valent de 1 000 à 1 500 francs l'hectare.

La valeur des petites fermes varie le plus souvent entre 1 500 et 2 000 francs l'hectare. Les grandes fermes (plus de 80 hectares) valent de 1 200 à 1 500 francs l'hectare.

Nous avons évalué une des meilleures propriétés de l'Auxois, aux portes d'Avallon, et cette propriété qui comportait un peu plus de 200 hectares, dont près de 100 hectares en prairies, s'est vendue 295 000 francs seulement, soit à peine 1 500 francs l'hectare. D'ailleurs, si le marché immobilier de l'Auxois offre une capacité suffisante pour les petites et les moyennes propriétés, il est tout à fait incapable d'absorber les grandes propriétés vendues en bloc (80 à 100 hectares et plus) ; il faut aller chercher les acquéreurs au loin et le taux de capitalisation net atteint et dépasse 4 p. 100.

### Ventes de propriétés dans l'Auxois.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. Francs. | PRIX de l'hectare. Francs. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1907 | Domaine du canton de Précy-sous-Thil (Côte-d'Or)........ | 35 | 05 | 00 | 60 000 | 1 710 |
| — | Prés, 3 parcelles, même canton. | 4 | 27 | 17 | 10 750 | 2 500 |
| — | Parcelles terres et prés........ | 12 | 91 | 00 | 19 050 | 1 500 |
| 1909 | Propriété..................... | 11 | 22 | 70 | 31 000 | 2 770 |
| — | — | 9 | 15 | 00 | 17 000 | 1 970 |
| 1913 | Prés, canton de Saulieu (Côte-d'Or)........................ | 7 | 00 | 00 | 26 000 | 3 700 |
| 1908 | Pré, canton Pouilly-en-Auxois (Côte-d'Or).................. | 12 | 93 | 60 | 44 500 | 3 500 |
| — | Ferme, même canton (dont 28 hectares de bois)........ | 93 | 00 | 00 | 140 000 | 1 500 |
| 1909 | Ferme, canton de Saulieu..... | 96 | 03 | 00 | 135 000 | 1 400 |

### Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de l'Yonne.

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851....... | 955 988 000 francs. | 1 276 francs. |
| — 1879....... | 1 101 739 000 — | 1 830 — |
| — 1908....... | 680 272 000 — | 1 244 — |

Dépréciation depuis 1879 : 38 p. 100. L'Yonne renferme trois régions principales : l'Auxois et la Puisaye, régions relativement peu dépréciées (30 p. 100), et l'Auxerrois, où la dépréciation dépasse 50 p. 100.

## CHATILLONNAIS ET MONTAGNE. PLATEAU DE LANGRES.

Quand on va de Paris à Dijon, aussitôt après Nuits-sous-Ravières jusqu'à Dijon, on trouve, à gauche de la voie ferrée, une région oolithique maigre, Châtillonnais d'abord, Montagne ensuite et, plus au nord-est, plateau de Langres.

Ces régions sont formées de maigres plateaux au sol calcaire

pierreux, aride et peu profond, réduit souvent à une mince pellicule. Ce sont les pays d'élection du mouton. La terre ne s'y contente pas d'être mauvaise, elle est morcelée, pulvérisée, ce qui fait deux maux quand un seul aurait suffi. La population y diminue fortement, et les villages se vident ; presque partout on rencontre des masures abandonnées, tombant en ruines. Seules les parcelles avoisinant les villages et les rares prairies situées au fond des vallées ont quelque valeur ; le surplus est partout difficilement vendable, même à bas prix. Les fermes du Châtillonnais ne valent guère plus de 100 à 300 francs par hectare, et encore ne faudrait-il pas être trop pressé pour les vendre à ces prix.

Personne ne veut plus d'immeubles ruraux, tant sont grandes les difficultés de trouver des fermiers sérieux et des ouvriers.

Cette contrée est maigre, mais elle ne méritait pas un pareil sort ; nous trouvons dans la Champagne berrichonne un sol parfois aussi maigre, et cependant la situation y est toute différente : la propriété n'est pas morcelée, et la population n'y diminue pas de façon excessive.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION DES BIENS. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1906 | Adjudication. Domaine du canton de Sombernon (Côte-d'Or). | 74 | 10 | 00 | 25 000 | 355 |

Ce domaine comportait 14 hectares de prairies, et était loué pour 18 ans 2 000 francs, soit une capitalisation brute de *8 p. 100*.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1913 | Evaluation. Domaine de la région de Châtillon-sur-Seine (Côte-d'Or)................. | 55 | 00 | 00 | 18 000 | 327 |
| 1909 | Vente parcellaire de propriété du canton d'Is-sur-Tille (Côte-d'Or)........................ | 15 | 00 | 00 | 5 820 | 386 |
| 1910 | — | 14 | 00 | 00 | 8 000 | 570 |
| — | — | 16 | 00 | 00 | 9 900 | 610 |
| 1911 | — | 14 | 00 | 00 | 7 690 | 540 |

Une propriété de 41 hectares dans cette région comprenait 250 parcelles.

## PLAINE DIJONNAISE.

Nous désignons sous ce nom tout le pays compris ent Dijon, Mirebeau-sur-Bèze, Dôle, Saint-Jean-de-Losne et Nuit Les maigres pierrailles oolithiques viennent mourir à peu pr exactement à la ligne Dijon-Is-sur-Tille, et presque aussit commence une plaine de terres ordinairement argilo-siliceus et de bonne qualité et dans tous les cas très supérieures à cell du Châtillonnais.

Dans une bonne partie de cette plaine, la situation fonciè est aussi fâcheuse que dans le Châtillonnais et, toutes propo tions gardées, la terre s'y vend aussi mal. Les grandes ferm non détaillables sont pour ainsi dire invendables.

Presque partout la propriété a fléchi d'au moins 50 p. 10

Les bonnes terres de la plaine d'Ouges se vendent pénibl ment, en détail, 1 000 francs l'hectare.

Une bonne propriété de 53 hectares du canton de Mirebea payée 112 000 francs en 1831 et qui a dû valoir mieux ve 1875, vaut actuellement 45 000 francs. Une autre du même ca ton, évaluée 73 000 francs en 1891, ne vaut plus que 44 000 fran aujourd'hui.

Une ferme située aux portes de Dijon (4 kilomètres), ferm de 116 hectares d'un seul tenant, d'exploitation aisée avec d débouchés particulièrement avantageux, avait été pay 186 000 francs en 1871 ; elle a été mise en 1913 plusieu fois en adjudication sans succès, et chaque fois il a fal baisser la mise à prix ; elle a été finalement adjugée 80 600 francs (700 francs l'hectare) ; elle est louée à un fermi sérieux 6 500 francs (56 francs l'hectare), soit une capitalisatio brute de 8 p. 100. C'est à croire vraiment que les capitalist français sont devenus complètement inconscients. Le plus inso vable des pays, la plus véreuse des entreprises trouvent d l'argent à 5 ou 6 p. 100, et on fait péniblement 8 p. 100 sur u bon domaine de France.

Nous le répétons, dans toute cette région dijonnaise, d qu'un domaine n'est pas détaillable, sa vente peut donner l résultats les plus invraisemblables et les plus désastreux ; loi de l'offre et de la demande ne joue plus faute de demand

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Côte-d'Or.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 964 463 000 francs. | 1 189 francs. |
| — 1879...... | 1 143 713 000 — | 1 403 — |
| — 1908...... | 824 668 000 — | 1 020 — |

Dépréciation depuis 1879 : 27 p. 100. La dépréciation est certainement bien plus forte et doit atteindre 40 p. 100. Capitalisation appliquée, 3 fr. 55 p. 100, manifestement insuffisante : **il aurait fallu au minimum 4 p. 100.**

Il existe cependant quelques coins où la petite propriété témoigne encore d'une certaine vigueur : entre Dijon et Saint-Jean-de-Losne, où les terres de la vallée de l'Ouche valent jusqu'à 1 800 et 2 000 francs l'hectare (en détail) ; entre Auxonne et Dôle, où une culture semi-maraîchère permet des prix qui vont jusqu'à 3 000 francs l'hectare.

## § IV. — FRANCHE-COMTÉ.

Les plateaux de la Haute-Saône et du Doubs ne sont point mauvais au point de vue agricole; mais, comme dans tous les pays jurassiques, les cultivateurs y sont groupés en villages et leurs terres dispersées sur tout le territoire de ces villages, d'où un morcellement excessif et préjudiciable à la culture. Aussi la situation foncière de la Franche-Comté est-elle, dans sa partie basse, tout à fait mauvaise; la dépopulation et le morcellement en sont les causes.

Les propriétés y valent de 500 à 1 000 francs l'hectare, à condition de trouver des acquéreurs, ce qui n'est pas toujours aisé, la plupart des cultivateurs ayant plus de terres qu'il ne leur en faut.

Un de nos collègues ayant à évaluer une propriété du canton de Marchaux (Doubs) déclare : « En ce qui concerne la valeur

vénale, personne ne peut donner d'appréciations, même en se maintenant dans les limites les plus larges ; tout le monde déclare que la réalisation de cette propriété serait impossible en détail, faute d'amateurs dans le pays (commune qui est descendue depuis vingt-cinq ans de 111 habitants à 48). Un étranger seul pourrait acheter, et ceux qui achètent pour faire



Fig. 21. — La vallée du Doubs, près de Besançon.
Vallée étroite et côtes sans valeur, en partie en friches.

des placements sont extrêmement exigeants : 5 à 6 p. 100 d revenu ». Et cette observation pourrait se répéter pour la plu part des communes de la Franche-Comté. C'est loin d'être e mauvais pays, mais c'est un pays socialement malade.

Sur les plateaux intermédiaires entre la plaine et la mon tagne, la situation est à peu près aussi mauvaise, et ce n'es guère que sur le Haut-Jura qu'on retrouve des valeurs foncière bien définies et assez faciles à réaliser. Sur toute la ligne fron tière, à une altitude assez élevée entre Maiche et Mouthe, s place un pays d'élevage et forestier dont les ressources son encore complétées par l'industrie horlogère.

Cette région est aisée ; les domaines moyens de 30 à 100 hectares y sont assez fréquemment d'un seul tenant ; ce sont des domaines d'élevage qui trouvent dans l'industrie fromagère des produits très rémunérateurs (fromage de Gruyère).



Fig. 32. — Un pré-bois formant pâturage de montagne dans le Doubs.

Aussi, dans les cantons de Maiche et du Russey, les ventes d'immeubles se font-elles avec une certaine aisance et à des prix assez bien établis entre 700 à 1 200 francs l'hectare.

C'est dans cette contrée que l'on rencontre les *prés-bois*, où les espaces engazonnés alternent avec les massifs d'épicéas.

Leur valeur dépend surtout de la valeur du bois exploitable
Nous en reparlerons quand nous étudierons le Haut-Jura.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1904 | Domaine canton du Russey (Doubs) .................... | 33 | 00 | 00 | 25 500 | 800 |
| 1908 | — (très mauvaise qualité)...... | 61 | 77 | 00 | 29 500 | 460 |
| 1911 | Domaine canton du Russey (Doubs).................... | 24 | 80 | 00 | 36 500 | 1 470 |
| 1907 | — | 29 | 54 | 00 | 48 500 | 1 600 |
| 1910 | Évaluation d'un ensemble de propriétés canton du Russey (Doubs) .................... | 206 | 00 | 00 | 210 000 | 1 000 |
| 1911 | Domaine canton du Russey (Doubs).................... | 43 | 24 | 00 | 70 000 | 1 620 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département du Doubs.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 568 713 000 francs. | 1 123 francs. |
| — 1879...... | 693 342 000 — | 1 369 — |
| — 1908...... | 475 974 000 — | 950 — |

Dépréciation depuis 1879 : 32 p. 100. Dans la plaine, elle dépasse 40 p. 100 et parfois 50 p. 100. La montagne avec ses forêts atténue cette proportion.

## CHAPITRE V

# PAYS DE L'OUEST

Les provinces françaises de l'Ouest s'opposent en toutes choses aux provinces de l'Est. Alors que celles-ci ont la presque totalité de leur territoire formé de roches calcaires ooli-

thiques et crayeuses, les roches archéennes *sans calcaire* : granits, schistes, gneiss, etc., ont formé le sol des pays de l'Ouest.

On n'y retrouve plus ce morcellement, cette pulvérisation de la propriété qui est une des causes, la cause principale même, de la ruine foncière de l'Est ; ce sont des contrées de grandes, de moyennes et parfois de petites propriétés, mais où l'unité agricole : ferme, métairie ou borderie, est, dans la grande majorité des cas, d'un seul tenant ou à parcelles peu nombreuses convenablement groupées. Point de ces gros villages formant des îlots semi-urbains au milieu de vastes plaines nues ; un pullulement de fermes et de hameaux qui n'ont d'autre lien que le clocher de la paroisse autour duquel sont bâties quelques maisons de commerçants. Une vie urbaine nulle et une vie rurale intense.

Alors que, dans l'Est, l'agglomération des fermes en villages avec ses corollaires : le morcellement, l'éloignement des parcelles, l'incommodité d'exploitation, etc., est devenue une cause de décadence rurale, dans l'ouest l'isolement des fermes en fait autant de cellules rurales parfaitement adaptées aux nécessités de la culture moderne.

Pays bocagers pourvus d'eau de ruissellement abondantes, ils comportent toutes les productions et, dans leurs herbages et leurs champs clos, l'élevage trouve des facilités particulières, alors qu'il est difficile et onéreux dans les vastes plaines divisées de l'Est.

Enfin la population n'y diminue pas ; elle se maintient et même s'accroît (Bretagne). Les ruraux sont encore fortement attachés au sol, qui leur assure une aisance continue.

Ce sont de vieux pays encore fidèles à de séculaires traditions auxquelles ils doivent la persistance de leur vitalité ; mais, au point de vue agricole comme au point de vue foncier, ce sont des pays jeunes et pleins de vigueur.

Partout (ou presque) la propriété foncière maintient ses positions ; partout elle constitue encore une valeur recherchée, et en Bretagne elle a subi depuis une quinzaine d'années un mouvement de hausse vigoureuse et continue. C'est avec la Sologne le seul pays de France où il en soit ainsi, car, si quelques autres

régions ont témoigné d'un léger mouvement ascensionnel, depuis une dizaine d'années elles sont loin d'avoir regagné encore le terrain perdu pendant la période antérieure.

Nous groupons ainsi sous le nom de pays de l'Ouest : la Bretagne, le pays Nantais, le Poitou vendéen ou plus communément Vendée, l'Anjou, le Maine et le pays Manceau.

## § I. — BRETAGNE.

C'est, à tous égards, l'un des meilleurs pays de France, et la première place lui appartient sans conteste si l'on se place uniquement au point de vue immobilier. Ce n'est pas que la propriété y ait atteint dans l'ensemble les valeurs élevées que l'on rencontre dans certaines contrées, en Flandre, par exemple, mais c'est le pays, le seul pays (Sologne exceptée) où la propriété ait subi une hausse continue et où les transactions aient toujours présenté de telles facilités qu'il *suffit toujours de vouloir vendre pour vendre* à des prix toujours plus élevés d'année en année. La situation bretonne devrait être la situation de la France presque entière, si une régression passagère n'atteignait point notre race.

Ce pays n'est cependant pas *intrinsèquement* riche ; il serait plutôt naturellement maigre dans beaucoup de ses parties. Ses croupes granitiques comportent encore pas mal de landes plus ou moins infertiles et les landes de Lanvaux ne sont point un lieu de fertilité ; mais le Breton ne dédaigne pas la lande, qu'il considère comme une partie normale de sa ferme ; tous les ans il en restreint l'étendue pour étendre ses cultures.

D'ailleurs ce sol, qui serait fréquemment aride sous un climat sec et froid, bénéficie en Bretagne d'un climat doux et humide, propice à la culture tout autant qu'aux herbages. La zone littorale Nord, et spécialement le Léonnais, a, grâce à ce climat, une productivité spéciale qu'atteste la culture des primeurs sans parler du fameux figuier de Roscoff.

La prospérité bretonne tient à ce que, agricolement parlant, c'est un pays neuf, en pleine expansion et dont la mise en valeur n'est pas complète, les terres labourables trouvant


Lannion
TRÉGORROIS
St Pol de Léon
LÉONNAIS
Morlaix
Trieux r.
Guingamp
GOELLO
St Brieuc
PENTHIÈVRE
Lamballe
St Malo
Dol
Dinan
Plélan
Combourg
Arguenon r.
Brest
FINISTÈRE
CÔTES DU NORD
Rance r.
ILLE
Châteaulin
Gourin
Cléguérec
Loudéac
Montfort
Rennes
BRETAGNE
CORNOUAILLE
Odet r.
Ellé r.
ET
Pontivy
Quimper
PORHOËT
VILAINE
Scorff r.
MORBIHAN
Ploërmel
Quimperlé
Vilaine r.
Lorient
VANNETAIS
Redon
Vannes
Chère r.
G Moyer del
P Caziot inv

Carte 6.

toujours des landes où elles peuvent s'étendre. Mais elle tien bien plus à la vitalité de la population et à ses facultés d'économie. Finistère et Morbihan sont les *seuls départements rurau* qui se sont accrus de 1906 à 1911 (Finistère, 773 015 à 795 103 Morbihan, 573 151 à 578 400). La natalité y conserve un coefficient plus élevé que partout ailleurs :

61 décès contre 100 naissances dans le Finistère en 1912.
68 — — 100 — dans le Morbihan —

Les paysans bretons vivent sordidement ; ils économisent leurs gains avec âpreté, et les capitaux qu'ils constituent ains sont tout autant le résultat de leurs privations que de leu travail. Un maire breton disait à un de nos collègues : « Dès que les paysans commencent à mettre des rideaux à leurs fenêtres ils paient moins bien leurs fermages. » Et cela est profondément vrai. Quand les Bretons auront goûté, même d'une façon lointaine, au confort moderne, la propriété se paiera moins cher en Bretagne.

Enfin il faut aussi ajouter à tout cela la constitution foncière de la Bretagne : grandes et moyennes propriétés divisées en petites métairies. Ces grandes propriétés appartiennent surtout à de vieilles familles aristocratiques qui ont fréquemment maintenu à l'égard de leurs tenanciers des conditions de location extrêmement douces, des prix pour ainsi dire traditionnels en discordance complète avec les prix d'aujourd'hui. Les tenanciers se succèdent de père en fils sur un domaine à des prix presque invariables. Naturellement économes et travaillant en famille, ils emplissent peu à peu leur bas de laine ; quand une grande terre s'émiette par suite de la ruine d'un grand propriétaire foncier (et cela est fréquent aujourd'hui), ils sont prêts à acheter leur métairie ou une métairie voisine à des prix fort élevés. Le placement en biens fonciers étant encore le seul placement connu de beaucoup de Bretons, ils paient cher. D'ailleurs le revenu foncier n'est pour eux qu'un accessoire, puisqu'ils achètent pour exploiter. D'où acquisitions faisant ressortir des taux de capitalisation très faibles, d'autant plus faibles que les locations en cours sont parfois susceptibles d'un



Fig. 23. — La lande bretonne.

La valeur des landes varie de 300 à 500 francs l'hectare. Des milliers d'hectares de landes ont été mis en culture depuis cinquante ans.

relèvement immédiat fort élevé et pouvant atteindre 30 e
40 p. 100.

Enfin les métairies étant petites, 10 à 30 hectares, elles son
à la portée d'un plus grand nombre d'amateurs, et le morcell
ment des grands domaines se fait naturellement. Les pri
varient de 1 000 à 3 000 francs l'hectare dans la zone de
cultures ordinaires ; ils vont beaucoup plus haut dans la zon
des cultures maraîchères. Le littoral vaut mieux que l'inté
rieur, en raison de son climat doux, la vie y ayant toujour
été plus intense et l'emploi séculaire d'amendements marin
ayant amélioré sérieusement le sol. Les ventes se font à de
taux qui varient de 2 à 3,50 p. 100.

**Ille-et-Vilaine.** — Dans l'arrondissement de Rennes, le
valeurs descendent rarement au-dessous de 1 800 francs l'hec
tare; dans le canton de Châteaugiron (Ille-et-Vilaine), elle
s'établissent ordinairement entre 1 800 et 2 500 francs l'hectar
Vers Combourg, elles vont de 2 000 à 3 000 francs l'hectare. E
remontant plus au nord, les valeurs s'élèvent; le « terrain » o
plaine de Saint-Malo (par opposition au marais de Dol) est pa
ticulièrement bon. Dans le voisinage de Saint-Malo, on vend d
3 000 à 6 000 francs l'hectare. Le marais de Dol, alluvion
marines modernes, s'évalue généralement 3 500 à 5 000 franc
l'hectare.

**Côtes-du-Nord.** — Dans la région de Dinan, on compt
2 000 à 3 000 francs l'hectare; la plaine de Pledien vau
4 000 francs; de Dinan à Plancoët, 3 000 francs ; de Plancoë
à Lamballe, sur le littoral, 2 500 à 3 000 francs et mêm
3 500 près de Lamballe. De Saint-Brieuc à Lannion et mêm
jusqu'à Plestin, dans la zone littorale, 2 500 à 3 500 franc
avec plus-value sensible pour toutes les terres susceptible
d'être utilisées pour la culture des primeurs (particulière
ment vers Lézardrieux, Plébian et Perros-Guirec).

Dans l'intérieur du pays, tout ce qui est au-dessous de l
grande ligne Paris-Brest est moins bon et présente des va
leurs assez différentes. La zone des landes de Plélan est parti
culièrement maigre. Dans les pays ordinaires, on va de 1 200
2 500 francs l'hectare ; dans l'arrondissement de Loudéac
1 200 à 1 500 francs ; la valeur est réglée par l'importanc

relative des landes dans chaque domaine ; la valeur de ces landes va de 300 à 500 francs l'hectare, suivant qu'elles sont ou non cultivables.

**Finistère.** — Tout le *Léonnais* et le *Trégorrois*, de Plestin à Morlaix et à Plouescat, qu'on peut même prolonger jusqu'à Lannilis, présentent des valeurs extrêmement élevées. C'est en effet dans cette zone littorale, où le climat est d'une remarquable douceur, que l'on fait les cultures maraîchères ou de primeurs. Les champs y portent jusqu'à trois récoltes par an : asperges, artichauts, choux-fleurs, pommes de terre prime, oignons, panais, etc... Les valeurs *de détail* vont de 4 000 à 15 000 francs l'hectare ; les prix les moins fort se trouvent de Plouescat à Lannilis ; les plus forts, autour de Saint-Pol-de-Léon : 15 000 à 18 000 francs l'hectare. Dans l'ensemble, la moyenne est de 7 000 à 8 000 francs.

Ajoutons que les locations ne sont pas du tout en rapport avec les valeurs ; il n'est pas anormal de vendre 15 000 francs un champ loué 300 francs ; les acquéreurs achètent pour exploiter et non pour faire un placement immobilier. Toute cette région jouit d'une admirable prospérité.

Dans le massif central, les prix sont bien différents, mais la propriété se vend partout très bien : 1 200 à 1 800 francs l'hectare ; sur le littoral ouest et sud : Crozon, Douarnenez, Quimper, on retrouve des prix de 2 000 et 3 000 francs l'hectare.

**Morbihan.** — Le Morbihan est dans son ensemble moins bon que les autres départements bretons ; c'est celui où les métairies comportent le plus de landes.

Cependant il ne faut considérer comme vraiment maigre que l'arrondissement de Ploërmel. Il est rare, d'ailleurs, que les prix descendent au-dessous de 1 000 francs l'hectare, et le plus souvent les ventes se font entre 1 000 et 1 500 francs l'hectare. Sur le littoral, on trouve des prix plus élevés. Partout la situation foncière est excellente.

Cette situation immobilière exceptionnellement favorable se maintiendra-t-elle longtemps ? Tout cela dépendra du maintien du coefficient de la natalité bretonne. Si ce coefficient venait à s'abaisser fortement, ce pays s'effondrerait comme les autres. Nous n'en sommes pas encore là, et on peut encore

**Ventes de propriétés en Bretagne et taux de capitalisation.**

| ANNÉES. | SITUATION. | SUPERFICIE. Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. Fr. | PRIX à l'hectare. Fr. | REVENU (location). Fr. | REVENU à l'hectare. Fr. | CAPITon NETTE P. 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Côtes-du-Nord.* | | | | | | | | |
| 1913 | Métairie, canton de Broons | 15 | 82 | 50 | 45 000 | 2 850 | 1 265 | 78 | 2,4 |
| — | — | 24 | 66 | 82 | 62 000 | 2 520 | 1 670 | 68 | 2,2 |

La location de cette métairie vient d'être portée à 2 200 fr. Capitalisation réelle, 3,10 p. 100.

| ANNÉES. | SITUATION. | SUPERFICIE. Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. Fr. | PRIX à l'hectare. Fr. | REVENU (location). Fr. | REVENU à l'hectare. Fr. | CAPITon NETTE P. 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1912 | Métairie, canton d'Uzel | 41 | 17 | 00 | 84 100 | 2 030 | 2 400 | 58, 50 | 2,5 |
| 1908 | Métairie, canton de Callac | 14 | 16 | 75 | 13 000 | 925 | 600 | 34, 30 | 4,0 |
| 1909 | Métairie, canton de Plouagat | 55 | 47 | 20 | 55 100 | 1 000 | 1 900 | 34, 20 | 3,0 |
| 1912 | Métairie, canton de Tréguier | 11 | 33 | 41 | 42 210 | 3 722 | 1 630 Impots en sus. | 144, 00 | 3,5 |
| 1908 | — | 17 | 81 | 10 | 45 860 | 2 600 | — | — | — |
| 1905 | Canton de Plouaret | 11 | 47 | 30 | 32 000 | 2 780 | 1 000 Impots. | 87, 00 | 2,7 |
| 1907 | — | 9 | 71 | 30 | 22 900 | 2 360 | 850 Impots | 87, 00 | 3,3 |
| — | — | 11 | 10 | 70 | 18 000 | 1 630 | 620 Impots. | 56 | 3,10 |
| — | Canton de Plestin | 8 | 20 | 03 | 12 600 | 1 540 | 575 Impots. | 70 | 4,10 |
| 1912 | — Gouarec | 23 | 02 | 50 | 33 000 | 1 440 | 1 280 | 56 | 3,40 |
| | *Ille-et-Vilaine.* | | | | | | | | |
| | Métairies. | | | | | | | | |
| 1911 | Canton de Bécherel | 18 | 22 | 10 | 45 000 | 2 400 | 1 450 | 78 | 2,80 |
| 1912 | — | 5 | 36 | 97 | 24 000 | 4 430 | 800 | 133 | 3,00 |
| 1905 | Canton de Cancale | 5 | 56 | 10 | 28 500 | 5 100 | 1 300 | 233 | 4,15 |
| — | — | 34 | 71 | 55 | 96 000 | 2 760 | 4 500 | 130 | 4,27 |
| 1910 | Canton de Saint-Brice-en-Coglès | 8 | 75 | 82 | 18 000 | 2 050 | 720 Impôts | 82 | 3,50 |
| — | — | 8 | 56 | 25 | 16 300 | 1 920 | 525 Impôts. | 62 | 2,85 |

| ANNÉES. | SITUATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX à l'hectare. | REVENU (location). | REVENU à l'hectare. | CAPITon NETTE (huitième déduit). |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Fr. | Fr. | Fr. | Fr. | P. 100. |
| | ***Finistère.*** | | | | | | | | |
| | **Métairies.** | | | | | | | | |
| 1910 | Canton de Scaër.... | 19 | 83 | 36 | 29 800 | 1 505 | — | — | — |
| 1905 | — | 32 | 10 | 98 | 50 500 | 1 578 | 1 920 | 59,20 | 3,36 |
| 1909 | — | 30 | 34 | 90 | 45 500 | 1 500 | 1 400 | 47.00 | 2 65 |
| 1912 | Canton du Faou..... | 22 | 51 | 95 | 36 500 | 1 620 | 900 impôts | 40,00 | 2,20 |
| | Cette location a été renouvelée à 1 600 francs. Capitalisation réelle........ | | | | | | | | 3.84 |
| 1912 | Canton de Lesneven (côte)............ | 4 | 33 | 38 | 19 160 | 4 400 | — | — | — |
| 1913 | — | 11 | 50 | 09 | 77 000 | 6 600 | — | — | — |
| 1912 | — | 12 | 00 | 00 | 55 000 | 4 500 | — | — | — |
| 1910 | Canton de Châteauneuf-du-Faou..... | 43 | 50 | 24 | 75 000 | 1 720 | — | — | — |
| | ***Morbihan.*** | | | | | | | | |
| 1910 | Canton de Pont-Scorff. | 35 | 17 | 95 | 100 000 | 2 840 | 2 600 | 74, 30 | 2,35 |
| 1908 | — | 20 | 99 | 00 | 67 500 | 3 200 | — | — | — |
| 1912 | Canton de Plouay... | 184 | 86 | 31 | 215 600 | 1 166 | — | — | — |
| — | — | 43 | 87 | 54 | 39 500 | 930 | 1 280 | 30, 20 | 2,80 |
| 1905 | Canton d'Hennebont. | 12 | 78 | 26 | 23 500 | 1 876 | — | — | — |
| — | — | 15 | 43 | 76 | 24 000 | 1 560 | 700 | 45,00 | 2,55 |
| 1910 | Canton de Cléguérec. | 18 | 51 | 50 | 24 000 | 1 297 | 600 | 32, 10 | 2,20 |
| 1909 | — | 33 | 11 | 00 | 49 500 | 1 500 | — | — | — |
| 1907 | — | 18 | 65 | 30 | 21 500 | 1 150 | 520 | 28, 00 | 2,12 |
| 1909 | Canton de Rohan ... | 44 | 00 | 00 | 60 000 | 1 360 | 2 000 | 45, 00 | 2,90 |
| 1912 | — | 40 | 26 | 00 | 40 000 | 980 | 900 | 22,00 | 2,00 |
| 1913 | — | 24 | 78 | 00 | 40 500 | 1 600 | 600 | 24.00 | 1,30 |
| 1905 | — | 27 | 57 | 00 | 39 000 | 1 400 | 1 000 | 36,00 | 2,20 |

Nous avons cité ces ventes un peu au hasard, et elles n'ont d'autre prétention que de donner une idée de la situation du marché immobilier et non de fixer les prix dans tel ou tel canton.

espérer de nombreuses années de prospérité. Néanmoins on ne dépassera guère les prix actuels, qu'on peut considérer comme des maxima.

**Bail à convenant ou à domaine congéable.** — Il exist en Bretagne un contrat mixte usité depuis le v[e] siècle et main tenu par la loi du 6 août 1791. C'est le *bail à convenant*. Pa ce contrat, le propriétaire laisse à un fermier la jouissance d'u fonds avec faculté d'y faire toutes améliorations et construc tions nécessaires, et cela moyennant une redevance annuell fixe. Le propriétaire conserve le droit de le congédier en rembour sant, lors du *congément*, au fermier une somme fixée par experts Ce remboursement concerne les *droits édificiers* ou *convenan ciers*, c'est-à-dire les constructions, talus ou fossés, ponts, che mins établis par le fermier pour l'exploitation du fonds. U état de lieux initial permet de se rendre compte de la nature e de l'importance de ces droits.

En général, ces contrats sont fort anciens. Ils ont été conclu à une époque où la propriété valait très peu de chose, et il se résumaient en la concession d'un ténement de terre nu ou de lande, que le fermier devait mettre en valeur.

Le propriétaire s'appelle *foncier* ou *propriétaire foncier* ; l fermier *convenancier*, *domanier*, *tenancier superficiaire*. Le fond de l'immeuble appartenant au propriétaire s'appelle *fonds foncialité* ou *droits fonciers*. Les droits du fermier qui son constitués par les améliorations réalisées s'appellent *édifices* e *superficies*, *droits convenanciers*. Le congément est l'acte pa lequel le propriétaire exerce son droit de congédier.

L'estimation tant de la *foncialité* que des *droits convenancier* est une chose très délicate. Ce sont des experts spéciaux qui procèdent. En ce qui concerne les *droits convenanciers*, on a évaluer des choses bien déterminées : bâtiments, fossés, etc. mais les prix qui peuvent être appliqués à ces différentes chose sont bien élastiques. Selon l'état d'esprit des experts, leur conclusions peuvent varier du simple au double. Ils on d'ailleurs maintenant l'habitude d'être larges.

A l'époque actuelle, où la propriété foncière en Bretagn a, par suite d'une hausse continue, une valeur très élevée, le choses s'arrangent assez bien. Les bâtiments des propriété ainsi amodiées sont, la plupart du temps, sommaires et couvert en chaume. La valeur des *droits convenanciers* est par suit relativement faible et varie du tiers à la moitié de la valeu

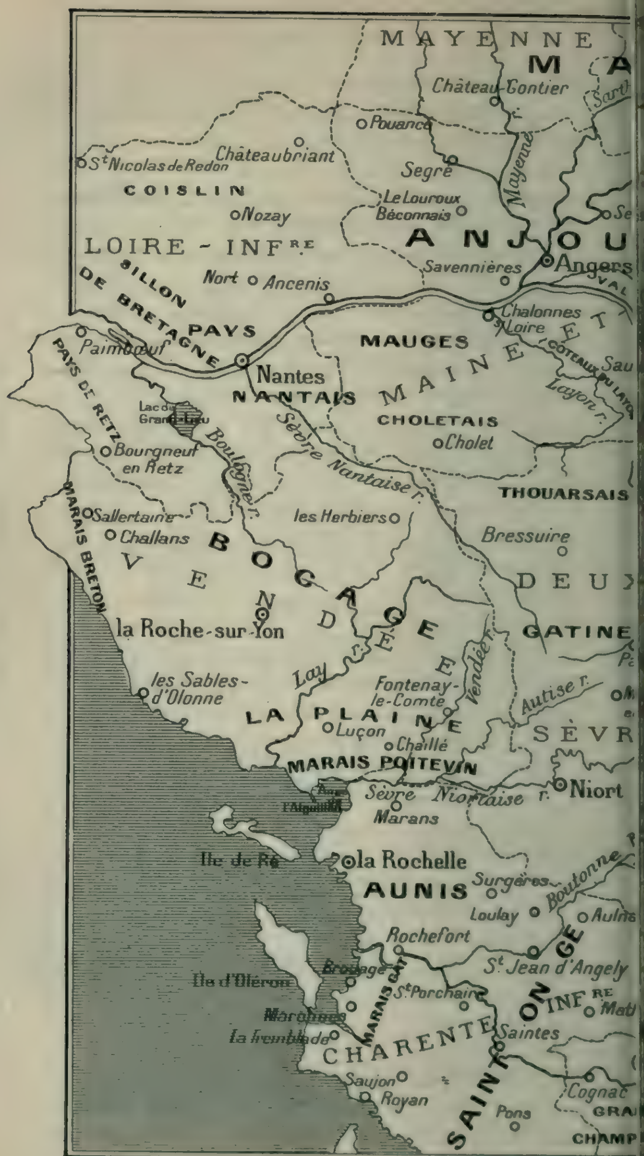
globale. Les propriétaires peuvent donc exercer les *congéments* sans trop de risques et en payant des indemnités en rapport avec la valeur des immeubles.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour les départements bretons.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | HAUSSE de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| | Francs. | Francs. | |
| | *Finistère.* | | |
| Évaluation de 1851. | 520 758 000 | 812 | 21 p. 100. |
| — 1879. | 803 593 000 | 1 252 | |
| — 1908. | 971 334 000 | 1 528 | |
| | *Morbihan.* | | |
| Évaluation de 1851. | 449 398 000 | 680 | 16 p. 100. |
| — 1879. | 642 939 000 | 976 | |
| — 1908. | 741 185 000 | 1 138 | |
| | *Côtes-du-Nord.* | | |
| Évaluation de 1851. | 669 824 000 | 1 018 | Dépréciation. 2 p. 100. |
| — 1879. | 1 094 746 000 | 1 663 | |
| — 1908. | 995 286 000 | 1 525 | |
| | *Ille-et-Vilaine.* | | |
| Évaluation de 1851. | 764 450 000 | 1 184 | Dépréciation. 4 p. 100. |
| — 1879. | 1 324 688 000 | 2 063 | |
| — 1908. | 1 270 749 000 | 1 997 | |

Ces chiffres jugent l'insuffisance des procédés d'évaluation appliqués. Ils sont très manifestement faux. Arriver à établir une dépréciation dans le département des Côtes-du-Nord, qui a augmenté de valeur dans des proportions considérables depuis vingt-cinq ans, c'est une énormité. La hausse en Bretagne n'est jamais inférieure à 30 p. 100, et elle atteint parfois 100 p. 100. On a employé dans le Finistère un taux de 3,23 p. 100, et dans l'Orne 3,41 p. 100, alors que ces deux départements sont placés aux extrémités de l'échelle des capitalisations. Il ne faut donc attacher aux résultats des enquêtes officielles, en ce qui concerne la Bretagne, qu'un intérêt purement documentaire.

Mais, dans l'avenir, quand la propriété rurale bretonne sera revenue à des valeurs plus normales et que, d'autre part, les


MAYENNE
ANJOU
Château-Gontier
Pouancé
St Nicolas de Redon
Châteaubriant
Segré
Mayenne r.
COISLIN
Le Louroux Béconnais
Nozay
LOIRE - INF^RE
Angers
Savennières
SILLON DE BRETAGNE
Nort
Ancenis
PAYS
Chalonnes s/ Loire
Paimbœuf
MAUGES
PAYS DE RETZ
Nantes
NANTAIS
MAINE ET
Layon r.
Lac de Grand-Lieu
Boulogne r.
Sèvre Nantaise r.
CHOLETAIS
Cholet
Bourgneuf en Retz
THOUARSAIS
MARAIS BRETON
Sallertaine
Challans
les Herbiers
Bressuire
BOCAGE
VENDÉE
DEUX
la Roche-sur-Yon
GATINE
Lay r.
Vendée r.
les Sables-d'Olonne
Fontenay-le-Comte
Autise r.
LA PLAINE
Luçon
Chaillé
SÈVR
MARAIS POITEVIN
Sèvre Niortaise r.
Niort
l'Aiguillon
Marans
Ile de Ré
la Rochelle
AUNIS
Surgères
Boutonne
Loulay
Rochefort
St Jean d'Angely
Brouage
Ile d'Oléron
St Porchaire
MARAIS
SAINTONGE
INF^RE
Marennes
la Tremblade
CHARENTE
Saintes
Saujon
Royan
Cognac
Pons
CHAMP

P. Caziot. inv.



St Calais
Orléans
Loir
r.
Vendôme
BLAISOIS
SOLOGNE
GATINE
TOURANGELLE
Blois
LOIR-ET-CHER
Rochecorbon
Tours
Vouvray
Romorantin
CHAMPEIGNE
Cher
r.
INDRE-ET-LOIRE
BAZELLE
Ste Maure
Loches
PLATEAU
DE STE MAURE
CHAMPAGNE
BERRICHONNE
Issoudun
Indre
r.
Creuse r.
Châteauroux
Châtellerault
Mézières en Brenne
INDRE
BRENNE
le Blanc
Vienne
r.
BOISCHAUT
la Châtre
Montmorillon
Boussac
MARCHE
Clain r.
l'Isle
Jourdain
Gartempe r.
Gueret
Bellac
CREUSE
Confolens
Aubusson
CONFOLENTAIS
HTE VIENNE
Bourganeuf
Chabanais
Rochechouart
Limoges
La Rochefoucauld
LIMOUSIN
G. Meyer del

*domaniers* auront accru l'importance de leurs droits en constRuisant de bons bâtiments d'habitation, il est évident que la valeur de la foncialité sera de plus en plus réduite et qu'il sera tout à fait impossible au propriétaire foncier d'exercer le *congément* sans risquer une opération désastreuse.

En un mot, la période actuelle est très favorable à l'exercice du *congément* et il est probable que, dans une trentaine d'années, ce droit ne sera plus exerçable. Il se réduira à la perception d'une rente *perpétuelle* et la situation des *domaniers* deviendra prépondérante. Ce seront eux qui rachèteront les rentes grevant leurs fermes *quand les propriétaires y consentiront.*

Voici, par exemple, une propriété de 25 hectares, d'une valeur de 40 000 francs, grevée d'une redevance de 610 francs. Actuellement la *foncialité* vaut 25 000 francs et les *droits convenanciers* 15 000 francs. Supposons que la valeur globale de la propriété en question soit descendue dans trente ans à 30 000 francs et que, d'autre part, le *domanier* ait fait reconstruire tous ses bâtiments, portant à 25 000 francs ses *droits convenanciers*; en exerçant le *congément*, le propriétaire ne toucherait que 5 000 francs. Si la valeur vénale de la propriété venait encore à baisser, il ne toucherait plus rien. La tendance à venir sera donc l'*impossibilité* pratique d'exercer les congéments et la transformation de la redevance en une sorte de rente perpétuelle.

## § II. — PAYS NANTAIS.

Le Pays Nantais prolonge naturellement la Bretagne; c'est un pays moins neuf, où les valeurs foncières sont mieux assises et dont la situation immobilière, sans présenter des conditions aussi exceptionnellement favorables qu'en Bretagne, est néanmoins très bonne.

Les propriétés rurales s'y vendent bien, et les prix dans le rayon immédiat de Nantes atteignent des chiffres très élevés dépassant souvent 3 000 francs l'hectare. Plus au nord, vers Châteaubriant et plus au sud, vers la Vendée, les cours sont moins élevés : 1 000 à 2 000 francs l'hectare.

## Ventes de propriétés dans le Pays Nantais.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. Francs. | PRIX de l'hectare. Francs. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1913 | Ferme canton de Vertou (avec maison de maître) (Loire-Inf.). | 23 | 00 | 00 | 75 000 | 3 265 |
| 1911 | Ferme canton de Vertou..... | 32 | 00 | 00 | 89 000 | 2 730 |
| 1913 | — d'Ancenis...... | 20 | 43 | 00 | 35 000 | 1 700 |
| 1911 | — de Carquefou (Loire-Inférieure)........... | 10 | 88 | 00 | 45 000 | 4 100 |
| | Ferme louée 1 120 francs. Capitalisation brute : 2 fr. 50 p. 100. | | | | | |
| 1911 1913 | Ferme canton de Carquefou (Loire-Inférieure)........... | 32 | 41 | 70 | 141 600 | 4 370 |
| | Ces ventes se rapportent uniquement à des propriétés du voisinage immédiat de Nantes. | | | | | |
| 1912 1913 | Vente de détail, canton de Machecoul (Loire-Inférieure). | 20 | 70 | 00 | 59 000 | 2 850 |
| 1912 | 3 Fermes même canton....... | 84 | 20 | 00 | 155 000 | 1 845 |
| 1913 | Ferme canton Châteaubriant (Loire-Inférieure)........... | 12 | 84 | 00 | 27 000 | 2 100 |
| 1912 | Deux métairies canton de Rougé (Loire-Inférieure)........... | 36 | 75 | 00 | 82 000 | 2 231 |
| 1912 | — ........... | 70 | 29 | 00 | 103 000 | 14 65 |
| 1910 | Ferme même canton.......... | 47 | 82 | 00 | 69 000 | 1 440 |
| 1911 | — .......... | 50 | 00 | 00 | 86 100 | 1 720 |
| 1912 | — .......... | 19 | 64 | 00 | 44 000 | 2 240 |
| 1911 | Métairie canton de Nozay...... | 25 | 00 | 00 | 54 950 | 2 200 |
| 1910 | — .......... | 65 | 00 | 00 | 130 000 | 2 000 |

## Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Loire-Inférieure.

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 736 754 000 francs. | 1 147 francs. |
| — de 1879...... | 1 271 791 000 — | 1 979 — |
| — de 1908...... | 1 259 208 000 — | 1 978 — |

Département stationnaire d'après l'administration, mais où la hausse n'est cependant pas inférieure à 20 p. 100 depuis 1879.

Une bonne partie de ce pays a profité dans le cours du siècle dernier d'une plus-value énorme. Dans les arrondissements de Châteaubriant et de Saint-Nazaire, beaucoup de fermes, très productives actuellement, n'étaient que des landes sans grande valeur. L'exemple le plus frappant de cette transformation est le domaine de l'ancienne école d'agriculture de Grandjouan. Ce domaine était, en 1822, une simple lande de 500 hectares qui fut payée 35 000 francs, soit 70 francs l'hectare, plus une rente foncière de 483 francs, ce qui portait le prix à 90 francs l'hectare. Cette lande défrichée et mise en valeur à partir de 1840 ne vaudrait probablement pas moins (si elle n'avait pas été divisée) de 600 à 700 000 francs. Et cette augmentation énorme de valeur tient autant à la plus-value foncière générale qu'à la mise en culture. Il y a lieu de remarquer que toutes ces anciennes landes paient des impôts insignifiants. Une propriété de 100 hectares par exemple paie 73 francs d'impôt foncier.

## § III. — ANJOU.

Ce pays schisteux, qui a Angers pour capitale, est un aussi bon pays agricole que la Bretagne, mais il ne la vaut pas pour l'aisance de son marché immobilier.

La région est toujours bonne; on y vend les propriétés sur des bases plus normales et plus en rapport avec le loyer de l'argent. Cela tient à plusieurs causes. Tout d'abord l'effectif de la population rurale y est en plein fléchissement (508 149 habitants contre 523 491 en 1881).

En Bretagne, la moyenne propriété occupe une place importante à côté de la grande, tandis que l'Anjou (nous ne parlons pas des pays de Saumur et de Baugé) est surtout un pays de très grandes propriétés dont les détenteurs, appartenant en majorité à l'aristocratie angevine, ont une *fortune trop exclusivement rurale*. Les uns se maintiennent en attendant que les partages successoraux amoindrissent leurs héritiers; d'autres s'endettent et se ruinent, d'où ventes un peu trop importantes et trop nombreuses pour la capacité du marché.

De plus les fermes angevines, dont l'étendue varie de 30 à



Phot. R. Gouin.

Fig. 24. — Une ferme angevine. Ferme du Lattay.

60 hectares et plus, ne sont pas, comme les petites métairies bretonnes (10 à 30 hectares), à la portée d'un grand nombre de paysans en raison de leur valeur relativement élevée (40 000 à 100 000 francs), d'où nécessité d'intervention de capitalistes proprement dits, qui mettent forcément les prix de vente en rapport avec le loyer ordinaire de l'argent.

Il s'ensuit que, dans l'Anjou, le taux net de 4 p. 100 est fréquent dans les ventes ; on descend parfois jusqu'à 3,50 dans les bonnes parties, vers Ancenis, mais on monte aussi à 4,50 dans les mauvaises parties (certains coins du Choletais).

Dans les régions les meilleures, la propriété maintient sa valeur ; dans les plus mauvaises, elle a baissé de 25 p. 100 depuis trente ans. La tendance générale serait plutôt à la baisse.

La valeur des fermes angevines se place le plus ordinairement entre 1 100 et 1 800 francs l'hectare et plus souvent entre 1 200 et 1 500 francs l'hectare. Dans le canton du Louroux-Béconnais par exemple, les métairies valent suivant qualité 1 300 à 1 600 francs l'hectare.

Les locations dans la région de Segré sont de 50 à 70 francs l'hectare ; au Louroux-Béconnais, de 45 à 55 francs l'hectare ; dans le Choletais, de 40 à 50 francs. Les impôts sont presque toujours payés par les propriétaires.

Les valeurs s'élèvent fortement dans la banlieue d'Angers, la vallée de la Loire (particulièrement entre La Ménitré et Angers), la vallée de l'Authion (val d'Anjou) pour les terrains propres à la culture des graines, des choux-fleurs, etc. (culture semi-maraîchère). Vers La Ménitré, les terres à graines valent 4 000 à 6 000 francs l'hectare ; les terres à choux-fleurs d'Angers, 6 000 à 8 000 francs l'hectare ; 3 000 à 5 000 francs dans la vallée de l'Authion jusqu'à Longué ; prix analogues vers Saumur. La tendance générale est plutôt à la diminution, et ces prix ne s'appliquent qu'à des parcelles bien situées aux abords des villages. En maints endroits, ces valeurs déjà ont fléchi ; c'est ainsi que, du côté de Rochefort-sur-Loire, les terres d'alluvions qui se vendaient autrefois jusqu'à 7 000 et 8 000 francs l'hectare, ne se vendent plus que 4 000 à 5 000 francs.

Au pays de Baugé, le plus maigre de l'Anjou, dont il se sépare un peu par son sol sableux et peu fertile, les propriétés s

vendent parfois assez péniblement à des prix ne dépassant pas 1 000 francs l'hectare et souvent bien au-dessous : 500 à 800 francs.

**Ventes de terrains du Val d'Anjou.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Terrains semi-maraichers près Angers | 7 | 83 | 00 | 43 500 | 5 500 |
| 1913 | Commune des Ponts-de-Cé | 7 | 00 | 00 | 55 000 | 6 100 |
| | — | | | | | |
| 1911 | Vallée de l'Authion | 6 | 00 | 00 | 45 500 | 7 600 |
| 1912 | Ferme canton de Longué | 19 | 33 | 90 | 77 000 | 4 000 |

**Ventes de propriétés dans l'Anjou.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1910 | Ferme canton du Louroux-Béconnais (Maine-et-Loire) | 53 | 74 | 00 | 75 000 | 1 400 |
| 1911 | Ensemble de métairies même canton (avec château) | 187 | 89 | 00 | 300 000 | 1 600 |
| | — | | | | | |
| 1902 | 3 métairies | 115 | 23 | 00 | 130 000 | 1 130 |
| | — | | | | | |
| 1903 | métairie | 29 | 18 | 00 | 42 000 | 1 440 |
| 1909 | Ferme canton de Chemillé (Maine-et-Loire | 57 | 74 | 00 | 86 000 | 1 502 |
| 1906 | 3 Fermes cantons de Varade (Loire-Inférieure) | 180 | 49 | 43 | 305 500 | 1 700 |
| 1913 | Terre canton d'Angers | 235 | 00 | 00 | 375 000 | 1 600 |
| 1910 | Ferme — | 21 | 22 | 00 | 48 000 | 2 260 |
| 1911 1912 | 7 Ventes de 8 métairies canton de Segré | 237 | 15 | 00 | 322 000 | 1 370 |
| 1913 | 2 Fermes canton de Candé | 57 | 65 | 00 | 66 000 | 1 140 |
| 1912 | Ferme canton de Chemillé | 65 | 00 | 00 | 62 000 | 950 |
| 1913 | Métairie médiocre canton de Candé | 39 | 46 | 00 | 34 000 | 860 |
| — | Métairie canton de Durtal (arr[t] Baugé) terres sableuses | 48 | 19 | 60 | 30 000 | 560 |
| 1912 | Métairie canton de Doué (sables) | 24 | 50 | 00 | 15 000 | 610 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département du Maine-et-Loire.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 956 025 000 francs. | 1 401 francs. |
| — 1879...... | 1 618 270 000 — | 2 373 — |
| — 1908...... | 1 192 291 000 — | 1 768 — |

Dépréciation depuis 1879 : 26 p. 100. Cette proportion paraît excessive. Cependant la valeur moyenne de l'Anjou n'atteint pas 1 768 francs l'hectare ; elle serait plutôt de 1 500 francs. L'évaluation de 1879 était certainement trop élevée.

## § IV. — MAINE.

Le Bas-Maine ou Maine proprement dit continue les roches archéennes de Bretagne ; il se confond à peu près avec le département actuel de la Mayenne ; le Haut-Maine se rattache aux formations relativement modernes du bassin de Paris ; on l'appelle aussi pays Manceau et il comprend une bonne partie du département actuel de la Sarthe. Ici les divisions départementales correspondent assez bien à la réalité des choses, et nous les adoptons pour cette étude.

**Mayenne.** — Cette région participe à la fois de l'Anjou et de la Bretagne. Elle est de bonne qualité moyenne, cette qualité étant sensiblement supérieure à celle de l'Anjou. Les terres sont surtout d'origine schisteuse et, par conséquent, assez fortes et parfois difficiles à travailler. C'est un pays de grandes propriétés divisées en métairies de 20 à 50 hectares, intermédiaires comme importance entre les métairies angevines et les métairies bretonnes. Les ventes se font par métairies, c'est-à-dire par propriétés de 20 à 50 hectares, la métairie étant, comme en Bretagne et en Anjou, l'unité de transaction. Les valeurs varient de 1 500 à 2 500 francs l'hectare. Dans l'arrondissement de Château-Gontier, les prix de 1 800 et 2 000 francs l'hectare se retrouvent très souvent. Il est

certains coins médiocres, comme le canton de Sainte-Suzanne, où l'on descend à 1 000 francs et au-dessous avec des étendues assez importantes de landes.

**Ventes de propriétés dans la Mayenne.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | | Francs. |
| 1913 | Métairie canton de Loiron..... | 17 | 80 | 83 | 38 000 | 2 130 |
| 1908 | Métairie canton de Montsurs (médiocre)..................... | 45 | 78 | 00 | 69 000 | 1 485 |
| 1913 | Métairie canton de Craon..... | 13 | 93 | 26 | 19 400 | 1 380 |
| 191[illegible] | — | 13 | 52 | 30 | 30 000 | 2 070 |
| Location 1 200 fr. Capitalisation 4 p. 100 (brute). | | | | | | |
| 1913 | — | 12 | 60 | 32 | 30 000 | 2 400 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Mayenne.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 655 564 000 francs. | 1 310 francs. |
| — 1879...... | 1 181 200 000 — | 2 362 — |
| — 1908...... | 876 423 000 — | 1 772 — |
| Dépréciation depuis 1879 : 26 p. 100. | | |

Mais, par suite des ventes trop nombreuses effectuées durant ces dernières années, de l'insuffisance d'absorption du marché local (les grands propriétaires n'achetant pas et les métairies de 100 000 francs étant trop importantes pour les paysans), du fléchissement de la population (53 000 habitants de moins depuis 1872), les prix se sont abaissés et le taux de capitalisation est monté parfois jusqu'à 4,50 et 5 p. 100, c'est-à-dire au double du taux de capitalisation breton. Cependant, d'une façon générale, le *taux net* de capitalisation est de 3,50 à 4 p. 100 avec tendance à se fixer à 4. La situation est donc toute diffé-

rente de celle qui existe en Bretagne : les ventes s'y font à de taux de placement pour capitalistes et non à des prix pour cul tivateurs. A part cela, la situation économique du pays es satisfaisante ; il est arrivé au point où la Bretagne arrivera forcé ment dans un temps indéterminé, mais peut-être assez proche

**Sarthe.** — La Sarthe est, à tous points de vue, une régio bien différente de la Mayenne. Au lieu d'avoir une origin uniformément schisteuse, le sol est très varié comme compo sition : sables et argiles, terrains argilo-siliceux et argilo-cal caires (Conlie). La Sarthe dépend bien plus du bassin de Pari que de l'Armorique.

Enfin on trouve dans la Sarthe *une division culturale inconnu partout ailleurs* : le *bordage*, métairie minuscule de 3 à 10 hec tares. Le pullulement de ces bordages donne au pays Mancea un aspect bien spécial ; ils coexistent en les dominant par leu nombre avec des métairies moyennes de 10 à 20 hectares. La petite culture et la propriété paysanne ont donc une prépondé rance très marquée avec une organisation parcellaire conform aux exigences de la culture moderne.

Aussi est-ce un bon pays, où la valeur de la propriété pré sente une stabilité remarquable, où les prix sont élevés (en tenant compte de la qualité) et les transactions aisées.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Ferme canton du Grand-Lucé.. | 54 | 97 | 00 | 59 950 | 1 300 |
| 1912 | Bordages — | 12 | 00 | 00 | 16 500 | 1 370 |
| 1913 | — | 18 | 87 | 00 | 21 000 | 1 100 |
| 1912 | — | 16 | 07 | 00 | 16 000 | 1 000 |
| — | — | 12 | 44 | 00 | 20 000 | 1 600 |
| — | Bordages canton de Malicorne. | 24 | 36 | 00 | 24 000 | 1 000 |
| 1908 | — | 9 | 00 | 00 | 10 000 | 1 100 |
| 1913 | Bordage canton de Marolles.... | 7 | 15 | 43 | 30 640 | 4 280 |
| 1911 | — | 5 | 24 | 27 | 14 500 | 2 320 |
| 1910 | — | 6 | 72 | 00 | 25 720 | 3 827 |

Comme les terrains sont de nature et de qualité très diffé-

ventes, les valeurs présentent aussi des écarts considérables. Dans les régions sableuses (Le Lude, Aubigné, Écommoy, Le Grand-Lucé, etc.), on va de 1 000 à 1 500 francs l'hectare, et il y a même des parties infertiles qui valent encore moins. Ce sont alors des sols que l'on plante en pins, et les pineraies sont nombreuses dans cette partie maigre du Haut-Maine. Partout ailleurs on dépasse 1 500 francs et on va jusqu'à 3 000 francs l'hectare, surtout si les terres sont plantées de pommiers et les bâtiments des bordages en bon état. Ces valeurs élevées se trouvent dans presque toute la partie située au-dessus de la ligne Paris-Brest (cantons de Ballon, de Bonnétable, de Conlie, de Fresnay-sur-Sarthe).

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Sarthe.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851 ..... | 833 457 000 francs. | 1 405 francs. |
| — 1879 ..... | 1 164 041 000 — | 1 965 — |
| — 1908 ... | 994 329 000 — | 1 699 — |

Dépréciation depuis 1879 : 15 p. 100. Les parties les meilleures du département ont augmenté de valeur et, dans l'ensemble, la dépréciation paraît insignifiante.

## § V. — PERCHE.

Ce pays s'étend sur deux départements : Eure-et-Loir et Orne, et va de Brou à Mortagne, soudant ainsi la Beauce à la Normandie. Sa capitale véritable est Nogent-le-Rotrou.

Cette région à soubassement de craie est fréquemment recouverte d'une nappe de limons éocènes, surtout dans le Perche-Beauceron ou Perche-Gouet, qui est plutôt une Beauce froide. L'oolithe apparaît aussi vers Mortagne et Bellême. Le Perche est un pays de collines, avec des bois, des haies, des prairies, des eaux courantes. La qualité du sol comme sa nature

varient énormément. La meilleure partie est celle de Nogent-le-Rotrou et de La Ferté-Bernard, où les propriétés se vendent bien et cher : 2 000 et 3 000 francs l'hectare. Par contre, la région de Mortagne est mauvaise et les propriétés s'y vendent mal.

## § VI. — VENDÉE.

La Vendée comprend trois régions distinctes :

1° Le Bocage et la Gâtine ;

2° La Plaine ;

3° Le Marais.

**Bocage vendéen et Gâtine.** — Le *Bocage vendéen* est le prolongement du massif armoricain, auquel il se rattache à la fois par son climat et par son sol d'origine granitique ou schisteuse. Ce prolongement s'étend sur presque tout le département actuel de la Vendée et aussi sur une bonne partie de celui des Deux-Sèvres (arrondissement de Bressuire et partie de celui de Parthenay).

En Vendée, c'est le *Bocage vendéen* ; dans les Deux-Sèvres, c'est la *Gâtine*.

Le Bocage vendéen est une contrée vallonnée, sillonnée d'innombrables ruisseaux et couverte de haies qui lui donnent un aspect essentiellement bocager.

Comme en Bretagne et en Anjou, le pays est divisé en métairies isolées de 20 à 60 hectares. Ce sont, comme dans tous les pays de l'Ouest, des métairies de culture et d'élevage ; les prairies, grâce aux eaux de ruissellement et au climat humide, y occupent une place assez importante et la culture du choux fourrager, qui est pour ainsi dire une culture nationale pour les Vendéens, assure au bétail une alimentation abondante pour l'hiver.

La situation foncière de la Vendée est parfaite, bien que le sol y soit parfois médiocre ; la population est laborieuse et prolifique, et cela suffit. La grande propriété y domine ; à côté d'elle, la moyenne propriété tient une place importante ; les fermiers sont d'ailleurs fréquemment fortunés. Aussi les grandes propriétés se vendent-elles en détail avec beaucoup de facilités.



Phot. Bonnetat.

Fig. 25. — La plaine vendéenne.

Les prix varient, suivant qualité, de 1 000 à 2 000 francs l'hectare et plus généralement de 1 400 à 1 800 francs.

Nous avons relevé douze ventes importantes faites de 1903 à 1908 dans la partie ouest du canton de La Roche-sur-Yon. Ces ventes portant sur des métairies ou groupes de métairies de 30 à 50 hectares ont donné le résultat global suivant :

600ha,25 ares : 990 850 francs, soit 1 650 francs l'hectare.

*Dissimulations moyennes : 100 francs au moins par hectare.*

**Autres ventes.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Métairie canton de La Roche-sur-Yon (Vendée)........... | 37 | 25 | 00 | 74 500 | 2 000 |
| — | — | 29 | 02 | 00 | 52 232 | 1 800 |
| — | — | 30 | 46 | 00 | 51 290 | 1 680 |
| — | — | 22 | 15 | 00 | 39 200 | 1 800 |
| — | — | 36 | 96 | 00 | 74 000 | 2 000 |
| — | — | 29 | 72 | 00 | 52 970 | 1 760 |
| — | — | 36 | 65 | 00 | 63 600 | 1 730 |
| — | — | 38 | 07 | 00 | 64 000 | 1 700 |
| — | — | 29 | 76 | 00 | 52 200 | 1 740 |

Il faut considérer que ces ventes se rapportent à des propriétés très bien situées et que les prix dans des régions plus éloignées sont sensiblement moins élevés.

**Plaine vendéenne.** — Sur la lisière sud du Bocage vendéen se trouve une bande de terrains jurassiques s'appuyant d'autre part sur le marais de Luçon et allant de Niort à Talmont, en passant par Fontenay-le-Comte. Cette bande continue le Poitou jusqu'à la mer. C'est la Plaine, qui contraste par son allure générale avec le Bocage, et où les valeurs sont partout élevées ; aux environs de Luçon, les ventes de détail des terres de plaine atteignent souvent 3 000 francs l'hectare.

Sur le canton de Talmont, nous avons relevé des ventes parcellaires allant de 2 700 à 4 000 francs l'hectare.

**Marais.** — Il existe en Vendée deux Marais : le *Marais*

reton et le *Marais poitevin*. Tous les deux sont constitués ar des alluvions marines conquises sur la mer, alluvions ormant des terres noires, profondes et fertiles, aussi bonnes en erbages qu'en labours. Ces marais sont des pays bas sillonnés le canaux et protégés contre le retour de la mer (qui les re- ouvrirait partiellement à marée haute) par une série de digues le protection. Sauf pendant la belle saison, on ne peut guère y irculer qu'en bateau.

Marais breton. — Le plus septentrional. Il est compris ntre Challans et la mer vis-à-vis de Noirmoutier ; on l'appelle ouvent marais de Challans, mais sa cité principale est Saint- ean-de-Monts. (René Bazin a placé l'action de son célèbre oman, *La Terre qui meurt*, à Sallertaine, non loin de Challans.) l constitue le meilleur des deux marais vendéens. Partout la erre s'y vend très bien et très cher. Il n'existe pas une grosse ifférence de valeur entre les labours et les herbages. Les aleurs s'établissent entre 2 500 et 5 000 francs l'hectare, uivant la qualité et l'importance des propriétés à vendre. La opulation maraîchine est laborieuse, prolifique et se défend ncore contre l'action déprimante de ce qu'il est convenu 'appeler le « progrès ».

**Ventes dans le Marais breton.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Ferme canton de Saint-Jean-de-Monts (Vendée).......... | 44 | 94 | 58 | 136 800 | 3 040 |
| | Ferme louée 3500 francs, soit 77 fr. 50 l'hectare ; capitalisation nette (1/8 déduit) ressortant à peine à 2 fr. 24 p. 100. | | | | | |
| 1912 | Ferme canton de Saint-Jean-de-Monts (Vendée).......... | 19 | 19 | 70 | 47 000 | 2 440 |
| — | Terres et prés même canton.. | 11 | 24 | 00 | 30 200 | 4 200 |
| — | — | 5 | 24 | 20 | 24 800 | 4 730 |

Marais poitevin. — Beaucoup plus vaste que le Marais eton. Il s'étale devant le Pertuis breton sur la baie de


Chartres
ORNE
Mamers
EURE-ET-LOIR
Nogent-le-Rotrou
Huisne r.
BEA
Châteaudun
SARTHE
le Mans
DUNOIS
BASSE BEAUCE
Orl
ORL
St Calais
Vendôme
Beaugen
Château-du-Loir
Loir r.
LOIR-ET-CHE
Chambord
GATINE
TOURANGELLE
BLAISOIS
Blois
Loire Fl.
Tours
Vouvray
Amboise
SOL
INDRE-ET-LOIRE
TOURAINE
CHAMPEIGNE
Cher r.
VÉRON
Chinon
Valencay
BAZELLE
PLATEAUX
DE
STE MAURE
Loches
Levroux
Loudun
Indre
Buzançais
Chatillon
s/ Indre
CHA
Châtellerault
Mézieres
en Brenne
Châteaur
BRENNE
INDRE
VIENNE
le Blanc
Poitiers
BOIS
Argenton
Creuse r.
POITOU
Vienne r.
Gartempe r.
Montmorillon
Clain r.
MARCH
Civray
Guère
Bellac
Confolens

P. Cazot inv.


Troyes
AUBE
Sens
Yonne r.
TINAIS
Montargis
Joigny
YONNE
Armançon
Tonnerre
Auxerre
AUXERROIS
Gien
PUISAYE
Briare
Avallon
Semur
AUXOIS
Vailly s/Sauldre
Cosne
Clamecy
Sancerre
Donzy
Corbigny
MORVAN
SANCERROIS
LE VAL
La Charité
NIÈVRE
NIVERNAIS
Château-Chinon
St Saulge
BAZOIS
Chatillon en Bazois
LES AMOGNES
Nevers
Autun
AUTUNOIS
VALLÉE DE GERMIGNY
Sancoins
Cercy-la-Tour
Aron r.
Decize
Luzy
St Pierre-le-Moûtier
SAONE
Charenton s/Cher
Allier r.
Bourbon l'Archambault
Moulins
Arroux r.
CHAROLAIS ET
Charolles
Digoin
BOURBONNAIS
ALLIER
Paray-le-Monial
LOIRE
Montluçon
Le Donjon
La Clayette
BRIONNAIS
Commentry
Chantelle
la Palisse
Marcigny
LIMAGNE
BOURBONNAISE
Gannat
Vichy
G Meyer del

l'Aiguillon, vis-à-vis de l'île de Ré. Il s'étend à droite et à gauche de la Sèvre Niortaise à partir de son confluent avec l'Autize, et il va de Luçon au nord, à Courçon au sud. A droite de la Sèvre Niortaise, il dépend de la Vendée : c'est le marais de Luçon ; à gauche, il se rattache à l'Aunis ; c'est le marais de Marans, dont la valeur moyenne est moins élevée.

Cette vaste étendue de *polders* anciens et nouveaux est une petite Hollande. La conquête de ces *lais de mer* est fort ancienne ; mais elle fut remise en question à l'époque des guerres de Religion par suite de la rupture des digues. Elle ne fut reprise sérieusement que sous Henri IV et patiemment continuée depuis ; elle continue encore sur tout le pourtour de la baie de l'Aiguillon, qui sera ainsi peu à peu absorbée.

Ces terrains bas, sillonnés d'innombrables canaux, constituent une zone agricole d'une productivité parfois incroyable. Les terrains les plus récemment conquis sur la baie de l'Aiguillon (prise des Wagons) donnent sans apports d'engrais et de fumiers des rendements d'orge qui ont dépassé 100 hectolitres à l'hectare. Si ce n'était l'éloignement des centres d'exploitation (8 à 10 kilomètres), ils vaudraient 7 000 à 8 000 francs l'hectare. Mais on ne peut y bâtir, l'eau y est saumâtre, et la mer menace sérieusement les digues de protection lors des hautes marée d'équinoxe. Aussi les prix sont-ils moitié moindre : 3 000 à 4 000 francs l'hectare dans la prise des Wagons, prix relativement peu élevés par rapport à la location, qui atteint 175 à 200 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1907 | Vente de divers lots de terre | 18 | 00 | 00 | 56 000 | 3 360 |
| — | prise des Wagons.......... | 3 | 18 | 00 | 11 940 | 3 720 |
| — | Canton de Chaillé-les-Marais (Vendée).................... | 10 | 50 | 00 | 31 540 | 3 000 |
| Dans les parties moins menacées, les prix varient de 2 500 à 5 000 francs l'hectare. | | | | | | |
| 1910 | Vente parcellaire canton de Marans (Charente-Inférieure). | 9 | 12 | 87 | 27 300 | 3 000 |

**Evaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Vendée.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 736 774 000 francs. | 794 francs. |
| — 1879...... | 1 282 893 000 — | 1 339 — |
| — 1908...... | 1 225 294 000 — | 1 102 — |

En réalité, la Vendée a augmenté de 25 p. 100 de valeur au moins depuis 1879, et la valeur moyenne de 1 102 francs est bien au-dessous de la réalité. Dans la colonne des capitalisations établies par ordre alphabétique, nous remarquons que l'on a capitalisé l'Yonne, mauvais département, à 3 fr. 22 p. 100, et la Vendée département excellent, à 3 fr. 32 p. 100 ?

## CHAPITRE VI

# PAYS DU CENTRE

Nous réunissons dans ce groupe : le Nivernais, la Puisaye, le Morvan, l'Autunois, le Charolais, le Bourbonnais, le Berry, la Brenne, la Sologne et la Touraine.

### § I. — NIVERNAIS.

Le Nivernais est surtout un pays jurassique, c'est-à-dire calcaire, mais avec toute la gamme des terrains de cette formation depuis les calcaires oolithiques, donnant des sols pierreux et secs, jusqu'aux argiles marneuses du lias, sur lesquelles se trouvent les riches *prés d'embauche* (1); on y trouve aussi des nappes d'argiles froides et d'argiles à silex tertiaires (pliocène)

(1) On dit indifféremment *embouche* et *embauche*. Dans le Nivernais, on emploie plus habituellement le terme *embauche*. On dit aussi un « embaucheur ».

et même à Saint-Saulge un ilot granitique détaché du mass du Morvan.

Les limites de cette région sont précises ; elle s'appui au nord sur les argiles à silex de la Puisaye, à l'est au Morvai et s'arrête à l'ouest et au midi, aux vallées de la Loire et d l'Aron. Les bois et les prairies occupent une bonne partie d ce territoire, qui est à la fois une région forestière et une régio d'élevage.

Les parties les meilleures sont les parties liasiques, dont l sol argilo-marneux, riche en acide phosphorique, a permis l création de ces prairies d'engraissement dits « prés d'en bauche » qui font la réputation du Nivernais. Le Bazois et l vallée de la Canne forment le cœur de ce pays d'élevage.

Le Nivernais était, il n'y a pas bien longtemps, une de contrées les plus riches de France ; il est resté intrinsèquemen le même, mais sa prospérité foncière s'est bien atténuée, et s toutes choses bien considérées, on peut encore dire que c'es un *bon pays*, l'ensemble de sa situation est bien inférieu à ce qu'il était il y a trente ans. Les causes de cette rétro gradation foncière sont nombreuses.

Tout d'abord, la population rurale a diminué fortement 41 000 habitants de moins depuis 1872.

La propriété forestière, qui occupe une place considérabl subit depuis plusieurs années une crise fort grave. Les produit des taillis sont tombés à rien et la plupart des bois du Niver nais comportant peu de réserves (bois d'œuvre), la valeur de forêts s'est sérieusement amoindrie ; les massifs important insuffisamment pourvus en réserves sont *difficilement ven dables* et *complètement invendables* si ce sont des taillis simples Cette dépréciation a rejailli sur les autres immeubles ; c n'est là cependant qu'une des causes secondaires de leur fléchis sement.

Le Nivernais est, en effet, une région de *grandes propriétés* e de *grandes fermes* ; sauf quelques heureuses et trop rares excep tions, les grands propriétaires terriens se désintéressent de leurs immeubles. Les plus fortunés ne cherchent jamais à s'agrandir beaucoup ont une fortune trop exclusivement foncière ébréchée par un endettement progressif. Cet endettement

a nécessité la réalisation de domaines parfois très vastes.
Si la Nièvre avait été un pays de chasses, certaines de ces grandes propriétés auraient pu être achetées par des étrangers dont l'intervention aurait allégé d'autant la situation locale ; mais cela n'est pas. D'autre part, ces propriétés étant composées de grandes fermes isolées, leur fractionnement ne peut guère se



Phot. Gallet.

Fig. 26. — La vallée de la Cure à Vézelay et le commencement des plateaux jurassiques nivernais. Pays intermédiaire entre Bourgogne et Nivernais.

faire autrement que par fermes, dont la valeur dépasse les capacités d'achat des acquéreurs locaux. Il ne s'est pas trouvé une moyenne propriété paysanne suffisamment développée et riche pour absorber les débris de la grande. La valeur même de ces grandes fermes (100 à 300 000 francs) a éloigné en maintes circonstances les fermiers qui sont les acquéreurs naturels des fermes moyennes ou petites (40 000 à 100 000 francs) en

Bretagne comme en Berry. La propriété nivernaise, dans la majorité des cas, n'a donc pu être vendue qu'à des capitalistes désireux de faire des placements avantageux. Ceux-ci ont bien voulu et veulent bien acheter, mais à des taux rémunérateurs et en rapport avec le loyer de l'argent.

Ainsi, dans ce pays naturellement riche, où la population est aisée, où les fermages se sont maintenus et ont même progressé, la valeur de la propriété a baissé de 30 p. 100 en moyenne, et les ventes se font maintenant à des taux qui varient de 4 à 5 p. 100 (taux nets). Les fermes importantes, mal situées, sont d'une réalisation malaisée.

Une terre située dans une bonne partie du canton de Saint-Benin-d'Azy, d'une superficie de 514 hectares (dont 178 en bois), fut partagée en 1885 en trois lots et évaluée à cette époque 972 000 francs ; le revenu des trois fermes la composant était de 27 800 francs (celui des bois pouvait être de 6 000 francs). L'un des lots a été vendu il y a une dizaine d'années 270 000 francs ; un autre 200 000 francs en 1906, soit pour les deux lots 340 hectares = 470 000 francs, ce qui fait 1 380 francs l'hectare. Le troisième lot vaut 200 000 francs. La valeur totale est donc tombée de 972 000 francs à 670 000 francs, diminuant de 31 p. 100. La location des fermes est tombée à 22 500 francs, soit seulement une diminution de 19 p. 100.

Dans la région de la Machine, une propriété de 25$^{ha}$,41 a été vendue successivement :

| | |
|---|---|
| 1890.. | 34 000 francs. |
| 1908 | 28 400 — |
| 1912 | 22 500 — |

Un grand domaine du Bazois, évalué 525 000 francs en 1888, ne vaut plus que 375 000 francs aujourd'hui (baisse de 30 p. 100).

Une terre de 396 hectares du canton de Saint-Saulge, constituée par des bois et deux bonnes fermes, a été payée 800 000 fr., il y a trente-cinq ans ; elle ne trouve pas preneur aujourd'hui à 500 000 francs, et cependant les fermes ont exactement le même revenu. Le revenu brut étant de 24 500 francs, il n'y a pas d'acquéreurs à 5 p. 100 brut, soit à 4,25 p. 100 net environ.



Fig. 27. — Le labourage en Nivernais, d'après le tableau de Rosa Bonheur.

Un petit domaine du canton de Saint-Benin-d'Azy de 28 hectares s'est vendu 20 600 francs en 1904; il était loué 1 400 francs, soit une capitalisation brute de 7 p. 100.

En 1908, un domaine de 125 hectares loué 10 000 francs a été vendu 200 000 francs contrat en mains ; taux de placement brut : 5 p. 100.

Une propriété du Bazois de 191 hectares, dont un château avec réserve et une ferme de 131 hectares louée 11 000 francs, le surplus en bois, s'est vendue 250 000 francs récemment ; le revenu brut ressortait à 5,25 p. 100.

Divers domaines situés dans la zone argileuse et froide comprise entre Prémery et Donzy se sont vendus comme suit :

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Ferme | 81 (dont 10ha,88 en bois). | 90 | 70 | 90 000 | 1 100 |
| La ferme seule était louée 4 520 francs. Capitalisation brute : 5 p. 100, revenu des bois non compris. | | | | | | |
| 1905 | Ferme | 62 | 35 | 05 | 62 500 | 1 000 |
| Location : 3 050 francs. Capitalisation brute près de 5 p. 100. | | | | | | |
| 1902 | Ferme | 95 (dont 6ha,87 en bois). | 51 | 25 | 90 000 | 940 |
| Location : 4 850. Capitalisation brute : 5 fr. 40 p. 100. | | | | | | |
| 1910 | Ferme et château canton de Pouilly-sur-Loire | 143 | 00 | 00 | 134 400 | 930 |
| Location : 7 180 francs. Capitalisation brute : 5 fr. 40 p. 100. | | | | | | |

Il s'agit là de domaines situés sur les argiles pliocènes à silex et plutôt médiocres; ces domaines valent rarement plus de 1 000 à 1 200 francs l'hectare. Dans les parties véritablement herbagères (lias), la valeur des grandes fermes varie de

1 400 à 2 000 francs l'hectare. Pour arriver à 2 000, il faut que ces fermes soient tout à fait bonnes. Nous avons évalué deux fermes, d'ensemble 200 hectares, de la région de Saint-Révérien, 1 900 francs l'hectare, et elles étaient excellentes.

En propriétés moyennes ou petites, on va plus loin et on peut dépasser 2 000 francs l'hectare. Une petite ferme de 20 hectares, dans le canton de Tamnay-en-Bazois, s'est vendue 46 000 fr., en 1911, soit 2 300 francs l'hectare.

Dans les *Amognes*, c'est-à-dire dans la région comprise entre Nevers et Saint-Benin-d'Azy, où les fermes sont surtout des fermes de culture et non d'élevage, les ventes se font assez mal entre 1 000 et 1 500 francs l'hectare.

Les prés d'embauche se vendent souvent isolément. Les meilleurs se trouvent dans les cantons de Châtillon-en-Bazois, Saint-Saulge, Saint-Benin-d'Azy et Corbigny. Questions de convenances et de situation mises à part, leur valeur s'établit entre 3 000 et 5 000 francs l'hectare et plus souvent entre 3 000 et 4 000 francs. Leur valeur a fléchi comme celle de tous les autres immeubles nivernais. Autrefois cette valeur allait de 4 000 à 8 000 francs l'hectare. Il ne faut pas oublier que ces prés d'embauche sont des propriétés importantes qui atteignent jusqu'à 20 et 30 hectares et que même à 3 500 francs l'hectare leur valeur approche fréquemment de 100 000 francs. L'importance des immeubles, l'impossibilité du détail restreignent beaucoup le nombre des acheteurs.

Malgré cela, on ne peut pas dire que la situation foncière du Nivernais soit mauvaise. Depuis dix ans, les valeurs y sont stationnaires. La propriété y a pris tout simplement une *valeur de placement* qui n'est plus influencée favorablement par la *valeur agricole* ou *culturale* ; les prix pratiqués sont des prix pour capitalistes, et les transactions se font d'après les revenus à des taux en rapport avec le loyer ordinaire de l'argent.

**Bois du Nivernais.** — Les bois du Nivernais sont en général des taillis sous futaie de chêne avec plus ou moins de charme. Ils sont aménagés à vingt ans, et ils ne sont généralement pas très chargés en réserves. Ils ont été traités en vue de la production du bois de chauffage et accessoirement du

bois d'œuvre. Actuellement ils sont de vente très difficile. Depuis quelques années, on ne signale aucune transaction importante, sauf quelques ventes pour coupe à blanc à des marchands de bois.

La vente des produits devient de plus en plus incertaine. Les fagots ont une valeur nulle et sont abandonnés sur le parterre des coupes. La charbonnette ne donne plus que de 30 à 90 francs à l'hectare de coupe, en attendant qu'elle ne donne plus rien du tout. Les ouvriers charbonniers deviennent de plus en plus rares, et il n'est pas prématuré d'envisager le moment où la charbonnette devra être abandonnée à son tour sur le parterre des coupes, comme les fagots. Quant à la *moulée*, c'est-à-dire au bois de chauffage proprement dit, sa valeur a bien diminué. De tout cela il résulte que la production taillis, par *hectare de coupe*, varie de 100 à 200 francs par hectare pour des bois de vingt ans, et il faut ajouter que ces prix ne sont réalisables que dans les bois possédant encore quelques réserves susceptibles d'attirer les marchands de bois.

En Nivernais, comme ailleurs, ce sont les réserves qui font vendre les bois. C'est pour cela qu'il faut diviser les taillis sous futaie de cette région en deux catégories :

1° Les bons bois (les moins nombreux), à réserves abondantes, dont la valeur paraît bien assurée. La hausse constante du bois d'œuvre compense la dépréciation du bois de feu et l'avenir peut être envisagé pour eux sans pessimisme. Ils valent de 500 à 1 000 francs l'hectare et plus généralement 500 à 700 francs;

2° Les bois maigres où la production taillis est prédominante par suite de l'insuffisance des réserves. Ces bois sont pour ainsi dire invendables, et si l'on peut fixer leur valeur entre 150 et 300 francs l'hectare, on n'est pas certain de trouver des acquéreurs à ces prix.

Entre ces deux catégories, il existe pas mal de valeurs intermédiaires. Quant aux taillis simples, qui sont pour la plupart des taillis sous futaie exploités à blanc, ils sont invendables; les marchands de bois ne veulent plus en acheter les coupes, car ce n'est pas les quelques stères de moulée qu'ils peuvent y trouver qui peuvent les intéresser.

Leur production en argent est d'ailleurs de plus en plus aléatoire et de plus en plus faible, et les impôts absorbent fréquemment, et au delà, les revenus annuels.

En principe il n'y a donc pas lieu de faire état de la valeur des tailles simples dans le Nivernais, puisque cette valeur est irréalisable. Ce n'est que dans certains cas particuliers : voisinage, convenance, proximité immédiate d'une usine, d'un port, d'une gare, qu'il sera possible d'en tirer parti entre 100 et 300 francs de l'hectare.

Quant à la valeur vénale des fonds de forêts exploitées à blanc, on peut dire qu'elle est négative. Les fonds de forêts se composent généralement du sol et des taillis âgés de moins de quatorze ans et de cinquante baliveaux à l'hectare. On trouve quelquefois des acquéreurs à 100 francs de l'hectare, mais ces acquéreurs, séduits par le bas prix apparent, ont vite fait de se rendre compte qu'ils ont fait un marché de dupes. Les produits des taillis, en admettant qu'on puisse aisément les récupérer après sept ou huit années d'attente, ne suffisent jamais à payer les impôts, pour peu que ceux-ci dépassent 5 francs par hectare.

Tout cela est tellement inouï qu'on pourrait peut-être croire que nous exagérons. Un homme qui connaît à fond les forêts nivernaises, M. Gouget, ancien notaire à Lormes, cite le fait suivant dans la *Revue des Eaux et Forêts* du 1er janvier 1913 : « Il a été vendu cette année, dans une forêt régulièrement aménagée, une coupe de bois-taillis sous maigre futaie âgée de vingt-trois ans, au prix de 116 francs l'hectare. L'étendue à exploiter annuellement est de 25 hectares ; c'est donc un revenu brut de 2 900 francs ; or, l'impôt pour 1912 est de 3 321 fr. 38... On aurait peut-être pu arriver à couvrir cet impôt en rasant la totalité des quelques arbres réservés. On ne l'a pas voulu dans le but de conserver un modeste matériel ligneux à cette pauvre forêt. Je connais d'autres forêts dont les propriétaires n'ont même plus l'espoir de compenser les charges avec les réserves, bien qu'il n'y ait jamais eu d'exploitation intensive ou de destruction de futaie. »

En 1879, les forêts particulières nivernaises étaient évaluées 192 millions, soit 1 033 francs l'hectare ; en 1908, cette éva-

luation tombe à 121 millions, soit à 653 francs l'hectare moyenne beaucoup trop élevée et qui ne devrait pas dépasser au grand maximum, 500 francs l'hectare.

La dépréciation générale est de 50 p. 100 au moins.

## PUISAYE.

Au nord du Nivernais, se trouve la Puisaye, pays de grandes propriétés qui va de Gien à Toucy, en descendant jusqu'à Saint-Amand-en-Puisaye. Les bois y alternent avec les fermes petites ou grandes. Le sol est formé d'argiles à silex surmontant la craie ou de nappes argileuses plus ou moins caillouteuses de l'éocène ; ce sont des terrains froids, presque toujours médiocres. Les grandes propriétés y sont des propriétés de chasses et cela maintient à peu près leur valeur. La situation foncière de la partie de la Puisaye qui dépend du Loiret (région de Gien) ou s'en rapproche est pour cette raison assez bonne. Elle est médiocre dans celle qui avoisine l'Auxerrois.

Les valeurs pour fermes (sans bois) ne s'écartent guère d'une façon générale de 1 000 francs l'hectare et sont le plus souvent comprises entre 700 et 1 200 francs l'hectare. Une proportion élevée de bois abaisse cette valeur.

**Bois de la Puisaye.** — Les bois de la Puisaye constituent un très important massif très voisin de celui du Nivernais et souvent meilleur.

Ce sont des taillis sous futaie de chêne, avec une proportion plus ou moins grande de charme dans les taillis. Les bois sont aménagés à vingt ans ; les meilleurs à vingt-cinq ans. Il y a tendance générale à augmenter la révolution. La végétation des taillis est active et les chênes sont de belle qualité.

Les bois moyens fournissent en moyenne 10 mètres cubes grume par hectare de coupe, soit environ 5 mètres cubes au cinquième déduit. Les mauvais bois ne descendent guère au-dessous de 3 mètres cubes (au cinquième) par hectare de coupe.

L'excellente forêt de Saint-Fargeau, dont le traitement est parfait, donne 13 mètres cubes (au cinquième) de bois d'œuvre, ce qui fait près de 1 000 francs de bois d'œuvre par hectare de coupe ; aussi les coupes s'y vendent-elles plus de 1 200 francs

et même 1 500 francs l'hectare. Ce sont là des bois de qualité exceptionnelle.

On a l'habitude de réserver une grande quantité de baliveaux : 120 à 150, ce qui permet d'exploiter 60 à 80 surtaillis à l'hectare à la coupe suivante et d'obtenir 80 à 100 francs de production supplémentaire à l'hectare.



Phot. Gallet.

Fig. 28. — La Puisaye.

Pays de terres froides imperméables, qui renferme en même temps que des étendues considérables de bois, des étangs assez importants.

Les taillis donnent 150 à 200 francs par hectare de coupe.

Les coupes valent à l'hectare :

| | |
|---|---|
| Coupes passables.................. | 5 à 600 francs. |
| Bonnes coupes..................... | 7 à 900 — |
| Coupes exceptionnelles.......... | 1 000 francs et plus. |

La valeur de l'hectare, en fonds et superficie, varie de 500 à 1 000 francs.

D'un grand domaine forestier de 1 500 hectares, dont on a refusé autrefois 1 200 000 francs et qui a été depuis presque

dépouillé de réserves, on trouve encore 600 000 francs, soit 400 francs de l'hectare, parce que la Puisaye est plus que le Nivernais un pays de chasse et que le côté cynégétique attire encore des amateurs. En Nivernais une pareille propriété serait presque invendable.

Sur les confins de la Puisaye et du Gâtinais, dans les cantons de Gien et Châtillon-Coligny, où il existe de grands domaines de chasse (Nogent-sur-Vernisson, Châtillon-Coligny), la valeur des bois est solidement assurée au-dessus de leur valeur intrinsèque. Tout récemment nous avons vu vendre 1 000 fr. l'hectare une propriété de 200 hectares presque entièrement en taillis. En Nivernais, elle n'aurait pas valu plus de 300 à 400 francs l'hectare au grand maximum. La valeur bois est dominée par la valeur chasse.

## § II. — MORVAN.

Morvan et Nivernais sont deux régions que l'on confond souvent dans le langage courant, probablement parce que la barbare géographie administrative les a groupées (presque complètement) dans le même département : la Nièvre. Cependant il n'est guère de régions aussi différentes.

Le Morvan est un pays granitique à roches primitives non calcaires, que les argiles marneuses du Nivernais et de l'Auxois bordent sur trois faces, à l'est, au nord et à l'ouest ; vers le midi, il se continue par un pays analogue, mais d'altitude moins élevée : l'Autunois. Du levant au couchant, il va de Saulieu à Corbigny et du nord au midi d'Avallon à Luzy. Sa capitale est Château-Chinon.

Région montagneuse dont les croupes atteignent jusqu'à 900 mètres d'altitude. Agricolement parlant, c'est un pays médiocre : sol silico-argileux, dépourvu de chaux et d'acide phosphorique, qui, en maints endroits, ne se prête qu'à la culture du seigle. Quant à ses prairies trop abondamment arrosées par les eaux de ruissellement venant des bois, elles sont souvent tourbeuses, et le jonc y abonde. Néanmoins, il est des parties qui ont été sérieusement améliorées avec des amen-

dements calcaires et qui sont devenues assez productrices ; telles sont les communes du pourtour : cantons de Saulieu et de Lormes.

Cette contrée se dépeuple comme le Nivernais ; les enfants assistés viennent combler une partie des vides causés par l'émigration ; l'élevage des enfants assistés est presque une industrie locale.

**Bois du Morvan.** — Enfin le vrai Morvan est surtout



Phot. Gallet.

Fig. 29. — Le Morvan avec la haute vallée de l'Yonne à Château-Chinon.

une *vaste forêt* constituée par des taillis de hêtres furetés qui ont autrefois, grâce au flottage, alimenté le marché parisien. Aujourd'hui la valeur de ces bois est nulle ; les meilleurs se vendent 200 francs l'hectare ; les ordinaires et les médiocres sont invendables. Une pareille situation n'est pas sans influer fâcheusement sur la propriété agricole ordinaire.

Le Morvan fournissait jadis Paris de bois de chauffage. Le débouché s'est restreint dans des proportions considérables. Les frais d'exploitation et de flottage ont, en sens inverse, augmenté d'une façon énorme. Les frais de flottage sont passés de 18 à 27 francs le décastère, et cette opération devient chaque jour plus difficile et plus onéreuse.

Autrefois on flottait sur l'Yonne 10 000 décastères et 5 000 décastères sur la Cure.

Aujourd'hui on flotte sur l'Yonne 3 500 à 5 000 décastères et 1 500 décastères sur la Cure.

L'exagération de la surcharge fiscale aggrave la situation.

Nous connaissons une vaste forêt de 3 000 hectares dont l'ensemble des charges s'élève à 11 francs par hectare, mais dans laquelle le produit possible ne dépasse par 7 fr. 50 par hectare.

Tout récemment on a voulu vendre un important massif forestier ; une petite partie, la moins imposée (3 francs à 3 fr. 50 par hectare), située en Saône-et-Loire, a trouvé preneur en détail auprès d'acquéreurs locaux, à des prix variant de 150 à 250 francs l'hectare ; pour le reste, qui est très imposé (7 fr. 50 à l'hectare), il n'a pas été possible de trouver un seul acquéreur *au plus bas prix possible.*

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Nièvre.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 695 694 000 francs. | 1 079 francs. |
| — 1879.... . | 1 151 928 000 — | 1 786 — |
| — 1908...... | 841 604 000 — | 1 315 — |

Dépréciation depuis 1879 : 27 p. 100. En réalité, elle dépasse 30 p. 100. Le taux de capitalisation appliqué, 3 fr. 07 p. 100, est tout à fait insuffisant.

Cette situation est générale dans tout le Morvan. Dans le canton de Montsauche, des marchands de bois vendant en

détail une propriété rurale avec des bois, ont dû donner le bois presque pour rien et forcer les acquéreurs des terres et les prés à les prendre en supplément à des prix infimes.

La valeur maxima des bois dans le Morvan est de 200 francs l'hectare; elle descend plus souvent à 100 francs et, dès qu'il s'agit de massifs importants, il est impossible de vendre.

## AUTUNOIS.

Pays granitique comme le Morvan, qu'il continue, mais à altitude moyenne beaucoup plus basse, l'Autunois est une



Phot. Guéry.

Fig. 30. — Aspect de l'Autunois dans la région du Mont Beuvray.

région de culture et non de bois; la valeur de la propriété est plus élevée et plus certaine qu'en Morvan.

L'Arroux creuse à travers ce pays un large sillon de bonnes prairies dont la valeur vers Autun est élevée (2 000 à 4 000 fr. l'hectare). Les fermes d'étendue moyenne, 40 à 80 hectares, y alternent avec les petites locateries, et l'élevage s'y

combine avec la culture ; l'élevage du porc joue notammen dans l'Autunois un rôle important.

Autour de Luzy et d'Autun, la valeur des fermes se plac entre 900 et 1 400 francs l'hectare avec une moyenne d 1 100 francs. Il y en a qui vont jusqu'à 1 500 et 1 600 francs mais il faut qu'elles soient bonnes et bien situées. Les location s'établissent entre 40 et 60 francs l'hectare, et la capitalisa tion se fait à 4 p. 100.

Dès qu'on descend plus bas, vers le Creusot et Montceau les-Mines, on trouve une situation assez différente. L'appe continu de main-d'œuvre fait par ces centres industriel a raréfié d'une façon excessive la main-d'œuvre agricole, e la culture est plus difficile. Les métayers deviennent rare dans ces pays mixtes de métayage et de fermage, et les fermier sont plus exigeants. Aussi la propriété a-t-elle fléchi et dans certains cas ne trouve-t-elle à se vendre qu'à des taux élevés Les valeurs descendent parfois jusqu'à 700 francs l'hectare et la capitalisation atteint jusqu'à 5 p. 100.

Si l'on devait établir une moyenne générale pour tout cette région, on la fixerait à 1 000 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs |
| Mutations récentes. | Ferme canton de Lucenay-l'Evêque (Saône et-Loire)... | 45 | 00 | 00 | 50 000 | 1 120 |
| | Ferme canton de Mesvres (Saône-et-Loire) ............ | 28 | 74 | 00 | 40 000 | 1 400 |
| | Propriété — ........ | 148 | 12 | 00 | 200 000 | 1 300 |
| | Ferme canton de Toulon-sur-Arroux (Saône-et-Loire) ..... | 84 | 15 | 72 | 115 000 | 1 3 0 |
| | Fermes canton de Gueugnon (Saône-et-Loire)............ | 160 | 89 | 00 | 160 000 | 1 000 |
| 1902 | Ferme canton de Luzy (Nièvre). | 75 | 00 | 00 | 116 000 | 1 541 |
| 1906 | — | 54 | 87 | 00 | 81 000 | 1 475 |
| 1905 | — | 90 | 96 | 00 | 130 000 | 1 428 |
| 1902 | — | 86 | 12 | 00 | 126 000 | 1 415 |
| Ces domaines sont peu éloignés de Luzy et se louent 55 à 65 francs l'hectare. | | | | | | |
| 1908 | Ferme canton de Luzy (Nièvre). | 93 | 68 | 10 | 67 000 | 710 |

En sortant un peu de l'Autunois, en allant vers Chalon-sur-Saône, nous trouvons une situation encore plus mauvaise que vers Montceau-les-Mines, ainsi qu'en témoignent les ventes suivantes.

| Année 1907. | Hect. | Ares. | Francs. | L'hectare |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Adjudication de 3 propriétés (en 3 lots), canton de Buxy (Saône-et-Loire)........... | 55 | 81 | 29 700 | soit 532 fr. |

Les trois fermes étaient louées 2 570 francs, soit une capitalisation brute de 8,50 p. 100. Il est juste d'ajouter que c'est là un fait plutôt exceptionnel.

## CHAROLAIS ET BRIONNAIS.

Le Charolais est constitué par deux parties distinctes :

1° Une partie d'*élevage* (surtout granitique, qui ressemble beaucoup à l'Autunois, mais avec une meilleure qualité d'ensemble et un plus grand développement des prairies : c'est le *Charolais proprement dit*.

2° Une partie surtout liasique, qui forme le noyau de cette région et où se trouvent tous les *prés d'embouche*, c'est-à-dire d'engraissement : c'est le *Brionnais*. Le Brionnais s'étend au sud de Charolles, entre Charolles, Marcigny et la Clayette, et comprend notamment la vallée de l'Arconce en aval de Charolles : canton de Semur-en-Brionnais et partie de ceux de Charolles, de La Clayette et de Marcigny (Saône-et-Loire).

Les propriétés du Charolais proprement dit se vendent normalement à des prix qui peuvent varier de 1 200 à 1 800 francs l'hectare, ces prix étant réglés par l'importance de la superficie en prairies.

Dans le Brionnais, ce sont les *prés d'embouche* créés sur les formations argilo-marneuses du lias qui règlent les prix. Ces prés atteignent, en détail, des prix de 4 000 à 6 000 francs l'hectare.

Le centre de ce riche pays est le bourg de Saint-Christophe, où se tiennent le jeudi, pendant une partie de l'année (mai-décembre), les marchés de bœufs les plus considérables qui soient en France après ceux de Paris et de Lyon.

**Ventes de propriétés dans le Charolais.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1904 | Pré canton de Mont-Saint-Vincent (Saône-et-Loire)........ | 25 | 62 | 16 | 66 000 | 2 540 |
| 1911 | Propriété — ....... | 31 | 48 | 00 | 54 400 | 1 700 |
| — | — | 52 | 47 | 00 | 65 500 | 1 250 |
| 1909 | — | 90 | 87 | 24 | 128 000 | 1 400 |
| | Propriété louée 6 000 francs. Capitalisation brute : 4 fr. 70 p. 100. | | | | | |
| — | Propriété — | 33 | 93 | 71 | 64 000 | 1 880 |
| | Location 3 000 francs. Capitalisation brute : 4 fr. 65 p. 100. | | | | | |
| — | Propriété — | 53 | 44 | 85 | 56 500 | 1 050 |
| — | — | 44 | 09 | 00 | 60 000 | 1 360 |
| | Location : 2 800 francs. Capitalisation brute : 4 fr. 66 p. 100. | | | | | |
| 1903 | Domaine canton de Charolles (Saône-et-Loire). ........... | 45 | 00 | 00 | 100 000 | 2 200 |
| | Location : 3 750 francs. Capitalisation brute : 3 fr. 75 p. 100. | | | | | |
| 1909 | Pré d'embouche, canton de Paray-le-Monial (S.-et-L.)...... | 15 | 87 | 89 | 60 100 | 3 800 |
| | Location : 2 200 francs ; autrefois : 2 800 francs. | | | | | |
| 1908 | Pré ordinaire même canton... | 23 | 00 | 00 | 38 000 | 1 650 |
| | Location 1 800 francs. | | | | | |
| 1907 | Domaine, région de Montceau-les-Mines (Saône-et-Loire)... | 40 | 08 | 90 | 83 000 | 2 100 |
| 1910 | Domaine canton de Gengoux-le-National (Saône-et-Loire).... | 55 | 00 | 00 | 90 000 | 1 640 |

Dans le canton de Semur-en-Brionnais, la moyenne de la valeur locative des bons prés de la vallée de l'Arconce est de 180 francs l'hectare. Les domaines eux-mêmes se louent fort cher : l'un d'eux, dans le canton de Semur, d'une superficie de 280 hectares est loué 28 700 francs, soit 103 francs l'hectare. Deux fermes ensemble 90 hectares sont louées 11 540 francs, soit 128 francs l'hectare.

La valeur des prairies a diminué comme dans le Nivernais les meilleurs prés de la vallée de l'Arconce, dans le canton de Semur, qui valaient 8 000 francs l'hectare, ne valent guère plus de 5 000 francs.



Fig. 31. — Prairies d'embouche aux environs de Charolles.

**Locations des prairies en Brionnais (canton de Semur-en-Brionnais).**

| | SUPERFICIE. | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|
| | | Francs. | Francs. |
| Commune de Saint-Julien. | Pré de 14 hectares. | 1 400 | 100 |
| — | — 33 — | 4 400 | 133 |
| — | — 50 — | 6 000 | 120 |
| — | — 11 — | 1 920 | 175 |
| — | — 13 — | 3 200 | 246 |
| — | — 6 — | 850 | 121 |
| — | — 11 — | 1 100 | 100 |
| — | — 28 — | 4 000 | 143 |
| Communes d'Anzy et Sairy ; ensemble de locations.. | — 210 — | 37 020 | 176 |

## § III. — BOURBONNAIS.

Le Bourbonnais comprend à peu près tout le département actuel de l'Allier ; il s'étend aussi sur les parties sud des départements du Cher et de la Nièvre ; il est compris entre les vallées de la Loire et du Cher et traversé au milieu par celle de l'Allier.

Pays assez homogène, à terres argilo-siliceuses *sans calcaire* et imperméables ; les unes sont d'origine granitique, gneissique ou permiennes (entre Allier et Cher), les autres (entre Allier et Loire) sont surtout des sables ou des argiles pliocènes. Les prairies occupent une place importante dans cette contrée vallonnée.

Les grandes propriétés y dominent ; elles sont divisées en métairies ou fermes de moyenne importance : 40 à 70 hectares ; le métayage est le mode d'exploitation le plus généralement usité, et il implique forcément des métairies à étendue restreinte ; il donne des résultats remarquables grâce à une population docile et encore prolifique.

C'est le métayage qui a maintenu beaucoup de grands propriétaires terriens sur leurs terres, en les intéressant à leur

nise en valeur ; il en est résulté un certain affermissement le la grande propriété foncière contrastant avec la diminution nivernaise. Quand ces grands propriétaires n'ont pu gérer ux-mêmes leurs biens, ils les ont affermés en bloc à des fermiers généraux, pratiquant ensuite le métayage en sous-ocations. Une catégorie particulière d'exploitants s'est ainsi réée, sorte de gros entrepreneurs agricoles souvent très forunés qui sont devenus les acquéreurs éventuels des biens à vendre.

La ferme bourbonnaise, bien moins importante en moyenne que la ferme nivernaise, présente par cela même de plus grandes acilités de vente.

Enfin le Bourbonnais, tout en étant une contrée de culture et d'élevage très prospère, est une région de chasse, et c'est ncore là une cause de supériorité sur le Nivernais. La réaliation en bloc de grandes terres est encore possible, pour cette aison. La chasse suscite l'intervention, sur le marché immobilier, de gros capitalistes, désireux d'acquérir à la fois une propriété de rapport et une propriété de chasse. Beaucoup l'industriels lyonnais ont ainsi acheté des propriétés en Bourbonnais. Le pays est d'ailleurs admirablement desservi : grande ligne dite du Bourbonnais qui le traverse et ligne Moulins-Lyon ; il renferme la reine des stations thermales, Vichy, et d'autres assez connues : Bourbon-l'Archambault et Néris, qui facilitent la création de fortunes locales et fixent quelquefois de riches étrangers dans la région.

Pour toutes ces raisons, la situation foncière du Bourbonnais est une des meilleures qui soient en France ; c'est après la Bretagne et la Sologne le *pays agricole* où la propriété foncière a le plus solidement maintenu ses positions et a même accru sa valeur dans certains cantons. Les ventes s'y font très aisément *jusqu'ici*.

Toutefois, depuis quelques années, les *marchands de biens* y opèrent sans répit, et il semble qu'il y ait un peu de saturation. Les ventes qui se faisaient fréquemment sur la base de 3 p. 100 du revenu net arrivent maintenant à 3,75 et 4 p. 100. Les prix paraissent avoir atteint leur maximum. Les locations se font généralement entre 50 et 70 francs l'hectare.

La valeur des *fermes* ou *métairies* est généralement comprise entre 1 000 et 1 600 francs l'hectare ; dans quelques parties médiocres, on trouve des prix inférieurs à 1 000 francs (fait assez rare d'ailleurs), et il est de bonnes communes où l'on atteint 2 000 francs. La moyenne est de 1 300 à 1 500 francs ; il y a dix ans elle était de 1 100 à 1 300 francs. Il y a lieu de remarquer que la plupart des métairies bourbonnaises sont vendues avec leur cheptel de fer, qui peut atteindre 100 francs par hectare.

Dans la Limagne bourbonnaise, vers Saint-Pourçain, Chantelle et Escurolles, les prix augmentent ; on trouve entre Varennes, Saint-Pourçain et Chantelle, des terres profondes qui se vendent en détail 3 000 et 4 000 francs l'hectare, et la moyenne, par petites exploitations, est de 2 000 à 2 500 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1905 | Ferme canton de Bourbon-Lancy (Saône-et-Loire) | 87 | 17 | 00 | 95 000 | 1 090 |
| 1907 | Ferme canton du Donjon (Allier). | 118 | 00 | 00 | 173 000 | 1 460 |
| 1903 | — | 110 | 00 | 00 | 145 000 | 1 320 |
| 1908 | — | 58 | 00 | 00 | 110 000 | 1 900 |
| — | — | 65 | 01 | 00 | 72 100 | 1 110 |
| 1905 | Ferme canton de Dornes (Nièvre) | 66 | 00 | 00 | 68 000 | 1 030 |
| 1913 | Métairie canton de Saint-Pierre-le-Moutier (Nièvre) | 48 | 00 | 00 | 80 000 | 1 660 |
| 1912 | — | 107 | 00 | 00 | 160 000 | 1 490 |
| — | 2 Métairies canton de La Palisse (Allier) (y compris 16 000 fr. cheptel : 130 fr. par hectare). | 122 | 00 | 00 | 104 000 | 850 |
| 1907 | 3 Métairies canton de Cosne-sur-l'Œil (Allier) | 183 | 89 | 00 | 264 000 | 1 434 |
| — | Métairies même canton | 160 | 00 | 00 | 250 000 | 1 560 |
| 1908 | Propriété canton de Cerilly (Allier) | 254 | 00 | 00 | 365 000 | 1 440 |
| 1909 | Propriété canton du Mayet-de-Montagne (Allier) | 38 | 00 | 00 | 30 000 | 789 |
| — | — | 62 | 70 | 00 | 40 000 | 640 |
| — | — | 56 | 99 | 00 | 45 000 | 789 |

La valeur de l'arrondissement de La Palisse est sensiblement moins forte que celle du reste du département, surtout quand on se trouve dans les monts de la Madeleine. Les landes rocheuses occupent alors des étendues assez importantes, et les terres granitiques sont plutôt maigres. On descend à des valeurs comprises entre 500 et 800 francs l'hectare.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de l'Allier.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 534 583 000 francs. | 789 francs. |
| — 1879...... | 1 287 477 000 — | 1 899 — |
| — 1908...... | 1 144 220 000 — | 1 702 — |

Le Bourbonnais n'a subi aucune dépréciation depuis 1879, au contraire. Les résultats de l'enquête de 1879 sont certainement erronés et les valeurs constatées, excessives. La valeur moyenne de la propriété bourbonnaise ne dépassait pas 1 200 à 1 400 francs en 1879 ; elle n'atteint pas 1 700 francs aujourd'hui.

## § IV. — BERRY.

Le Bourbonnais, région homogène, est véritablement un *pays* ; le Berry est plutôt une province constituée par la juxtaposition de cinq pays très différents les uns des autres : Sancerrois, Champagne berrichonne, Boischaut (ou Boischot), Brenne et vallée de Germigny. Il faudrait presque y ajouter la Sologne, dont la majeure partie pourrait être revendiquée par le Berry, mais qui est une contrée suffisamment caractéristique pour être étudiée à part.

Ces cinq pays sont à caractères très définis et se séparent très nettement les uns des autres. La zone médiane formant le Berry proprement dit est la Champagne berrichonne à terres calcaires oolithiques, qui est bordée au nord par le Sancerrois et au midi par le Boischaut, pays à *terres froides* argileuses, argilo-siliceuses, argilo-caillouteuses, toujours sans calcaire.

## SANCERROIS.

Cette région, que limite presque exactement au midi la ligne de Bourges à Cosne, devrait plus exactement être appelée Bocage berrichon ; avec ses vallons, ses bois, ses haies vives,



Phot. Caziot.

Fig. 32. — Prairie de la vallée de la Sauldre, rivière principale du Sancerrois (Vailly-sur-Sauldre).

ses innombrables ruisseaux, elle offre un contraste absolu avec les plaines dénudées de la Champagne berrichonne. Elle en diffère tout autant par son sol constitué surtout par de l'*argile à silex* (assez éloignée de la craie sous-jacente) et par des argiles et des sables de l'éocène ; tous terrains froids, sans calcaire et plus ou moins imperméables, qui veulent être chaulés pour produire. La ligne de Pithiviers à Bourges

marque, au sud de la Loire, la séparation du Berry avec la Sologne. Il s'y trouve des ilots marneux donnant des terres fortes, souvent de première qualité; mais leur importance est minime dans l'ensemble (partie du canton de Vailly). Elles valent 1 500 à 2 500 francs l'hectare.

Sur tous ces terrains froids, la forêt occupe de grandes



Phot. Cazot.

Fig. 33. — Les champs du Sancerrois clos de haies servent de pacages (Vailly-sur-Sauldre).

étendues. C'est d'ailleurs un pays tard venu à la culture moderne, mais c'est maintenant un excellent pays agricole grâce à la variété de ses productions.

La grande propriété s'y mélange dans un juste équilibre avec la moyenne et la petite propriété. L'unité culturale est d'ailleurs réduite; les fermes ne dépassent guère 100 hectares, et la plupart sont comprises entre 40 et 70 hectares. Elles s'inter-

calent avec un très grand nombre de *locatures* de 5 à 20 hectares. Et cette situation ne date pas d'aujourd'hui : la Révolution a produit en Berry peu de bouleversements ; petite et moyenne propriétés existaient avant elle, d'où une très grande stabilité dans la situation de la propriété paysanne ou semi-paysanne. Celle-ci n'est pas née de bouleversements récents, et ses positions sont solidement assises sur plus de deux siècles d'existence.

Si on ajoute à cela que cette région aux champs clos et aux exploitations d'un seul tenant tire ses profits non seulement de la culture, mais aussi d'un élevage très varié et que les mécomptes qui se produisent d'un côté sont généralement compensés d'un autre côté, on comprendra les raisons d'une solidité foncière telle que les années de froidure et d'humidité qui viennent de s'écouler, malgré leurs mécomptes culturaux, ont à peine entamé la situation générale du pays.

Les grands propriétaires de cette région ne vendent guère, mais ils n'achètent pas non plus. La petite et la moyenne propriété absorbent facilement ce qui est à vendre, et la situation foncière est partout satisfaisante. Les ventes de détail se font aisément et rationnellement. Les propriétés se vendent par fermes, et, si les fermes se lotissent, c'est pour accroître des exploitations voisines ou pour constituer, avec des constructions nouvelles, des *locatures* à parcelles bien groupées.

Le taux de capitalisation *net* se tient entre 3,50 et 4 p. 100 selon les situations qui imposent la vente en bloc ou la vente en détail.

Les prix sont variables. Les mauvaises propriétés d'argile à silex descendent à 600 et 800 francs l'hectare ; la zone de transition qui soude le Sancerrois à la Sologne atteint 1 000 francs et dépasse même ce chiffre; dans les communes à qualité normale, on vend entre 1 000 et 1 500 francs l'hectare. Nous connaissons des propriétés qui valent 2 000 francs, mais c'est tout à fait exceptionnel. Inutile d'ajouter que les petites ventes parcellaires dépassent très souvent tous ces chiffres.

Il n'y a pour ainsi dire jamais eu de diminution, et, depuis une trentaine d'années, la valeur de la propriété aurait plutôt

augmenté. Dans la zone solognote, les prix ont progressé de façon très sensible.

Ce pays, qui n'a jamais été surfait comme valeur, se caractérise aujourd'hui par des prix modérés et une grande stabilité dans ces prix.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1900 | Ferme, canton de Vailly (ou cantons limitrophes) (Cher). | 53 | 24 | 40 | 43 200 | 810 |
| 1907 | — | 62 | 37 | 25 | 50 000 | 800 |
| — | — | 40 | 00 | 00 | 30 000 | 750 |
| 1908 | | 105 | 00 | 00 | 73 500 | 700 |
| 1910 | — | 104 | 00 | 00 | 99 500 | 960 |
| — | — | 66 | 80 | 00 | 79 500 | 1 190 |
| 1911 | — | 12 | 00 | 00 | 19 800 | 1 650 |
| 1912 | — | 48 | 98 | 00 | 54 000 | 1 100 |
| 1909 | Terre, canton de La Chapelle-d'Angillon (Cher)........... | 356 | 00 | 00 | 458 000 | 1 280 |

## CHAMPAGNE BERRICHONNE.

La Champagne berrichonne forme le Berry proprement dit, constitué surtout par une vaste étendue de plaines calcaires (oolithiques), qui occupent les parties médianes des départements du Cher et de l'Indre. La Champagne commence au Val de la Loire et va jusqu'à Buzançais, où elle vient buter à la Brenne en formant les plaines de Baugy, de Bourges (Septaine), d'Issoudun, de Châteauroux... La monotonie de cette contrée s'oppose à la variété sancerroise, et les bourgs, les villages et les grosses fermes agrémentent seuls de vastes étendues souvent sans arbres.

La qualité du sol dépend de sa profondeur. Aussi cette qualité est-elle loin d'être uniforme, et elle peut varier du simple au quintuple sur le territoire de la même ferme. A Avor (Cher), par exemple, il existe des terres à 200 francs l'hectare à côté de terres à 1 500 francs. Si le limon qui

surmonte la roche calcaire du sous-sol est épais, le sol est parfait ; il devient très mauvais quand ce limon n'est plus qu'une mince pellicule sans profondeur mélangée de rocailles calcaires ; ces pierrailles sont alors d'une *aridité pouilleuse* en année sèche. Dans son ensemble, le sol de la Champagne berrichonne est maigre et peu profond.

Mais, à l'inverse des pays oolithiques que nous avons étudiés jusqu'ici, la Champagne berrichonne n'est pas un pays morcelé, et nous avons vu que le morcellement était une des causes du dépérissement des régions calcaires de l'Est. Le Berry est resté une région de grandes propriétés et de grandes fermes. Point de ces gros villages de petits cultivateurs comme dans l'Est, entourés d'immenses damiers de petites parcelles. Au contraire, des grosses fermes d'un seul tenant isolées ou groupées par trois ou quatre, ou des hameaux de *locatures* à grandes parcelles peu écartées. Il en est résulté une supériorité énorme au point de vue cultural. Au point de vue foncier, la propriété n'est plus constituée par une poussière impalpable qui lui ôte tout intérêt pour des acquéreurs autres que les exploitants eux-mêmes.

Les *domaines* (fermes) berrichons peuvent être d'excellentes propriétés de placement en même temps que des propriétés de chasse ; la Champagne d'Issoudun est assez recherchée pour la chasse en plaine.

Par la nature même de son sol, c'est surtout un pays de culture; on n'y fait pas d'autre élevage que celui du mouton, qui vit admirablement sur ces terrains sains. Pour les bovidés, les prés manquent, et les quelques vallées qui y existent (Yèvre, Arnon, Auron, Théols, Indre) ne comportent guère que des prairies humides ou tourbeuses.

C'est, comme la Beauce, une région à céréales; aussi a-t-elle particulièrement souffert des prix désastreux de la période 1880-1897. Bien des fermiers se sont ruinés pendant cette période. Les propriétés avaient baissé de 50 p. 100, et leur vente était très difficile. Mais les fermiers berrichons se sont bien rattrapés depuis. Favorisés par une série d'années humides et par les prix élevés des céréales, tous ceux qui avaient quelques avances, du courage et de l'intelligence, ont

fait fortune depuis 1900. Ils achètent leurs fermes, et la valeur de celles-ci s'est fortement relevée. D'où situation foncière excellente après avoir été très mauvaise.

Une nouvelle crise sur les prix des céréales peut reproduire les mêmes effets, d'autant plus que la main-d'œuvre



Phot. Caziot.

Fig. 34. — Bâtiments d'une ferme du Sancerrois datant de deux siècles au moins. La vétusté de ces bâtiments déprécie sensiblement la valeur de la propriété dont ils dépendent.

nécessaire à l'exploitation de ces grosses fermes berrichonnes se fait plus rare.

Il y a moins de stabilité en Champagne que dans le Sancerrois, mais la situation actuelle n'en est pas moins très bonne.

Les valeurs varient, par ferme, de 400 à 800 francs l'hectare ; on ne sort guère de ces chiffres, sauf dans les ventes parcellaires, où ils peuvent être sensiblement dépassés. Les locations sont de 10 à 40 francs l'hectare et plus fréquemment de 20 à 35 francs. Dans la commune d'Avor (Cher), nous avons

relevé les locations de divers domaines : 1 696 hectares loués 39 000 francs, soit 23 francs l'hectare.

Non loin d'Avor, une terre de 382 hectares payée 155 000 francs en 1894 (400 francs l'hectare) ne vaut pas moins de 200 000 francs aujourd'hui (526 francs l'hectare), et dans le voisinage les ventes se font entre 500 et 600 francs l'hectare.

Dans la commune de La Champenoise (Indre), diverses ventes faites de 1901 à 1910 et portant sur 1 422 hectares se sont faites moyennant 827 000 francs, soit près de 600 francs l'hectare, avec des locations de 20 à 30 francs par hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Ferme canton de Levroux (Indre) | 154 | 00 | 00 | 165 000 | 1 071 |
| — | — | 98 | 92 | 00 | 65 000 | 656 |
| — | — | 145 | 00 | 00 | 120 000 | 827 |
| 1913 | — (évaluation). | 170 | 00 | 00 | 140 000 | 820 |
| 1910 | — | 135 | 00 | 00 | 95 000 | 700 |

Cette propriété s'était vendue en 1898 : 54 550 francs, soit 400 francs l'hectare. Elle était louée alors 2 850 francs, et la capitalisation brute dépassait 5 p. 100.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1911 | Ferme canton de Nérondes (Cher) | 135 | 00 | 00 | 124 000 | 950 |
| 1912 | 4 Fermes canton de Baugy (Cher) bonne qualité, évaluation de l'auteur | 400 | 00 | 00 | 320 000 | 800 |
| 1907 | Ferme canton de Levet (Cher). | 71 | 35 | 00 | 46 000 | 650 |

Dans cette vente était comprise un cheptel de 10 000 francs ; sans cheptel, la valeur ressortait à 500 francs.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | Hect. | Ares. | Cent. | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1912 | Ferme (bonne qualité) canton de Sancergues (Cher) | 100 | 00 | 00 | 100 000 (prix excessif). | 1 000 |

## BOISCHAUT OU BOISCHOT.

« Une de ces contrées que les gens des régions calcaires ou crayeuses ne manquent jamais d'appeler *terres froides* » (Onésime Reclus). Elle borde au sud la Champagne berri-

-honne et s'étend en longueur à partir de Saint-Amand vers Châteaumeillant, La Châtre et Argenton, couvrant plus de 500 000 hectares. Ce n'est donc pas un petit pays.

On y trouve des terrains d'origines diverses : sur les confins de la Marche limousine et du Bourbonnais, terrains granitiques



Phot. Caziot.

Fig. 35. — Une vallée du Boischaut. La vallée de la Bouzanne et la tour de Prunget (région d'Argenton).

gneissiques ou permiens ; ailleurs nappes argilo-siliceuses de l'éocène.

« L'œil est déconcerté par l'affleurement de couches diverses, par les différences des produits et des cultures ; tantôt terres grasses et fortes où croît le froment ; tantôt maigres *varennes* ou même *brandes*. Cette diversité se traduit par l'incertitude du modelé, un certain désordre de formes... L'aspect général du pays est donc difficile à définir ; pourtant, dans ce

curieux mélange, c'est l'abondance des arbres qui domine. Tel est bien le trait que semble avoir saisi l'instinct populaire. Le nom de Boischot (de Boschetum), synonyme de Bocage, est le signalement le plus caractéristique qu'on en puisse donner (1). »

Ce pays est varié en toutes choses: qualité du sol, valeur, division des propriétés. Grandes et petites cultures s'y juxtaposent plutôt qu'elles ne s'y mêlent. Les valeurs sont très diverses. Vers Argenton, les fermes se vendent 1 000 francs l'hectare ; vers Neuvy-Saint-Sépulchre et La Châtre, les valéurs s'élèvent beaucoup plus et dépassent parfois 2 000 francs.

D'une façon générale, c'est un excellent pays où les valeurs se sont plutôt accrues depuis vingt ans, par suite de défrichements et où partout elles se maintiennent bien.

C'est ainsi que, dans le canton de Saulzais-le-Potier (Cher), une propriété de 240 hectares qui fut payée 100 000 francs en 1874, alors qu'elle était en grande partie inculte (landes), vaut maintenant 200 000 francs.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Ferme cantons de La Châtre (Indre) et Lignières (Cher). . | 56 | 55 | 14 | 79 500 | 1 400 |
| 1910 | — | 36 | 73 | 55 | 49 690 | 1 350 |
| — | — | 73 | 94 | 50 | 101 950 | 1 380 |
| 1903 | — | 68 | 21 | 59 | 85 000 | 1 250 |
| 1913 | Ferme canton du Châtelet-en-Berry (Cher)............... | 55 | 41 | 68 | 65 000 | 1 178 |
| 1904 | — | 73 | 08 | 37 | 73 550 | 1 000 |
| 1902 | — | 47 | 90 | 40 | 55 000 | 1 145 |

## VALLÉE DE GERMIGNY.

A l'extrémité du Boischaut et le prolongeant vers l'est, de Saint-Amand-Mont-Rond à La Guerche à gauche de la vallée de l'Aubois, une bande de terrains liasiques borde l'oolithe

(1) VIDAL DE LA BLACHE, Tableau de la géographie de la France, Hachette, édit.

berrichonne. C'est la vallée de Germigny, pays de grasses prairies d'engraissement, qui ressemblent à celles des régions analogues du Nivernais, du Brionnais et de l'Auxois. Elle se distingue par son opulence herbagère des maigres plaines de la Champagne.

Région riche intrinsèquement, mais dont la valeur foncière, poussée jadis très haut, a maintenant une tendance à rétrograder, c'est-à-dire à reprendre une situation normale. Les prix restent assez élevés, et les prés d'embauche y conservent une valeur de 3 000 à 4 000 francs l'hectare, suivant qualité et situation. (Autrefois 6 000 à 7 000 francs). Quant aux fermes, l'importance relative des prairies en règle la qualité et la valeur.

Il faut même ajouter qu'il est des parties de cette région (de beaucoup la meilleure du Berry) dont la situation foncière est médiocre par suite du nombre des propriétés à vendre. Vers Nérondes, on capitalise toujours au-dessus de 4 p. 100 net et parfois à 5 p. 100. On y a vendu 1 300 à 1 500 francs l'hectare des domaines *très supérieurs* à ceux vendus 1 300 francs l'hectare (prix assez fréquents) dans le Bourbonnais.

Dans le canton de Nérondes, nous avons évalué une terre de 243 hectares (dont un tiers de bons prés) 1 360 francs l'hectare avec une capitalisation nette dépassant 4 p. 100 ; le noyau de cette propriété s'est vendu en 1907 : 113 hectares, moyennant 165 000 francs, soit 1 460 francs l'hectare. La location de cette propriété est tombée de 17 500 francs en 1881 à 14 000 francs en 1907.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Ferme canton de Charenton (Cher) (qualité ordinaire)..... | 51 | 00 | 00 | 80 000 | 1 600 |
| — | — | 23 | 80 | 00 | 40 000 | 1 670 |
| 1905 | Ferme canton de Sancoins (Cher). | 100 | 55 | 00 | 215 000 | 2 140 |
| 1904 | — Nérondes (Cher). | 126 | 00 | 00 | 193 300 | 1 613 |

Les locations de fermes varient de 60 à 90 francs l'hectare.

La valeur, à part les parties dépréciées, s'établit par ferme entre 1 500 et 2 000 francs l'hectare. Les très bonnes propriétés dépassent 2 000 francs. Le canton de Charenton-sur-Cher est le meilleur de la vallée de Germigny.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département du Cher.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 499 893 000 francs. | 733 francs. |
| — 1879...... | 862 891 000 — | 1 267 — |
| — 1908...... | 743 373 000 — | 1 141 — |

Ces chiffres paraissent refléter une situation moyenne exacte. Dépréciation générale : 14 p. 100. Peu importante.

## BRENNE.

A l'extrémité ouest de la Champagne berrichonne et du Boischot, sous la Touraine, vient la Brenne, région d'argiles et d'argiles à silex froides et imperméables. C'était jadis un pays humide et infertile, d'étangs et de maigres brandes qui ne valait pas mieux que la Sologne. Il a bien changé; assaini et marné, il est devenu productif ; cette transformation a fortement accru la valeur de la terre. Depuis trente ans, la valeur du

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de l'Indre.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 433 632 000 francs. | 666 francs. |
| — 1879...... | 739 252 000 — | 1 134 — |
| — 1908...... | 687 396 000 — | 1 061 — |

Dépréciation insignifiante et à notre avis inexistante en ce moment. L'Indre comprend trois régions très distinctes : Boischaut, Champagne et Brenne ; toutes trois prospères depuis dix ans

sol a très sérieusement augmenté ; elle n'est jamais très forte. Mais elle était si faible autrefois que la hausse n'en est pas moins considérable.

Dans la Brenne proprement dite, les prix varient de 400 à 800 francs l'hectare ; il est quelques bonnes parties où l'on va jusqu'à 1 000 francs l'hectare, mais elles dépendent plutôt de la Touraine que de la Brenne. Les locations varient de 20 francs à 35 francs l'hectare, avec 25 francs comme moyenne :

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1904 | Ferme commune de Mézières-en-Brenne (Indre)........... | 168 | 00 | 00 | 76 000 | 456 |
| 1909 | La même propriété est évaluée. | | | | 90 000 | 536 |
| | Terre canton de Mézières (Indre). Locations 30 à 40 francs l'hectare........................ | 1 349 | 00 | 00 | 1 180 000 | 875 |
| | Terre même canton (en plusieurs acquisitions récentes) (parties bonnes, 600 à 700 francs l'hectare) (parties mauvaises, 300 à 400 francs l'hectare).... | 1 637 | 00 | 00 | 705 000 | 430 |
| 1909 | Ferme canton de Tournon-Saint-Martin (Indre).............. | 160 | 95 | 00 | 106 442 | 661 |
| — | — | 157 | 65 | 92 | 91 442 | 578 |
| — | — | 36 | 07 | 75 | 23 157 | 643 |
| | Locations 13 à 27 francs l'hectare........................ | » | » | » | » | » |
| — | 2 Fermes canton de Mézières-en-Brenne (Indre)........... | 134 | 00 | 00 | 142 000 | 1 050 |
| 1868 | La même propriété............ | 134 | 00 | 00 | 75 000 | 560 |

La valeur a donc presque doublé en cinquante ans.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1905 | Propriété canton de Montrésor (Indre-et-Loire)............... | 31 | 50 | 00 | 23 640 | 750 |
| — | — | 54 | 65 | 26 | 35 300 | 650 |
| | En 1836 cette propriété avait été payée.................. | | | | 8 000 | |
| — | Propriété même canton . ..... | 51 | 14 | 65 | 32 250 | 630 |
| 1904 | — | 38 | 34 | 00 | 34 600 | 945 |
| 1912 | Propriété canton du Blanc (Indre) ....................... | 268 (100h en bois 40 en étang.) | 00 | 00 | 170 000 | 635 |
| 1909 | — | 51 | 69 | 00 | 32 000 | 615 |

## § V. — SOLOGNE.

La Sologne est une vaste région, puisqu'elle mesure près de 500 000 hectares en allant d'Aubigny-sur-Nère à Blois et d'Orléans à Vierzon. Elle s'étend sur partie de trois départements : Cher, Loiret, Loir-et-Cher, et se trouve traversée en son milieu par la ligne du chemin de fer de Paris à Toulouse.

Ce pays, qui était, il y a cinquante ans, un immense marécage où les fièvres paludéennes ne laissaient vivre qu'une population anémiée et clairsemée (24 habitants par kilomètre carré) et qui passait pour l'une des plus lamentables parties de l'ancienne France, en est devenu l'une des contrées les plus prospères.

Un historien local, M. Denizet, a noté que la population de la Sologne est passée de 120 590 habitants en 1846 à 155 434 en 1896, soit une augmentation de 29 p. 100, alors que les territoires hors Sologne des trois départements qui la constituent n'augmentaient que de 10 p. 100.

Constitué par des dépôts d'argile et de silice venus du Plateau central et effectués au fond des eaux tranquilles d'un vaste lac de l'époque miocène, le sol de la Sologne est surtout remarquable par sa platitude, son imperméabilité et son infertilité due à l'absence totale de chaux et d'acide phosphorique.

Les eaux ne pouvant ni s'écouler à travers le sous-sol d'argile imperméable, ni s'en aller par ruisellement faute de pente suffisante, devaient fatalement maintenir ce pays à l'état de marais à peu près inhabitable. On entreprit sous le Second Empire de vastes travaux d'assainissement et de mise en valeur qui furent couronnés de succès et nous ont donné la Sologne d'aujourd'hui, aussi salubre qu'aucune autre province et parfois aussi productive que les bons terroirs grâce aux marnes de Blancafort et à l'emploi des engrais chimiques.

La transformation accomplie montre que la terre n'a que bien peu de valeur par elle-même et que cette valeur n'est que la faible représentation du travail et des capitaux qu'on y a incorporés. Elle permet de se rendre compte de ce que

peuvent des efforts d'ensemble intelligemment coordonnés.
Ce pays, né d'hier, est forcément un pays des grandes propriétés agglomérées en tènements compacts. Ces grandes propriétés sont divisées en fermes moyennes, dont les champs



Fig. 36. — Paysage solognot. Landes et bouleaux.

s'intercalent avec des boqueteaux de pins et de bouleaux plantés depuis la régénération. Les étangs y sont encore nombreux, mais infiniment moins qu'il y a quarante ans.

Son sous-sol est uniforme : argile imperméable atteignant des épaisseurs extraordinaires ; mais son sol est loin d'être partout le même ; tantôt il est formé de sables plus ou moins humifères et toujours très maigres, ne convenant qu'à la cul-

ture du seigle; tantôt il est plus compact, argileux et convient à la culture du blé. Sur une même propriété, ces deux natures de sols se rencontrent presque toujours.

La prédominance absolue de ces « grèves» sableuses et infertiles forme en certains points une Sologne Pouilleuse, longtemps délaissée et qui n'a pris une valeur appréciable que depuis l'extension des grandes chasses. Les meilleures parties se trouvent vers Argent, Lamotte-Beuvron et aussi vers le Blaisois.

Au point de vue agricole, la Sologne pouilleuse ne vaudrait pas plus de 200 francs l'hectare et la bonne Sologne 600 francs, mais la *chasse* est venue changer toutes ces valeurs et donner à la Sologne pouilleuse presque la même valeur qu'à l'autre, parce que mieux située ou plus favorable à l'élevage du gibier.

**La chasse en Sologne.** — Il n'est pas d'autre région qui puisse rivaliser avec la Sologne comme pays de chasse. Située à deux heures et demie de Paris, elle seule se prête aux aptitudes cynégétiques des millionnaires parisiens pour lesquels la chasse est maintenant une nécessité mondaine plutôt qu'un sport. Là seulement ils peuvent trouver la *chasse abondante*, *organisée* et *truquée*, la *chasse de luxe*, peu fatigante, qui leur convient.

La création d'une propriété de chasse n'est normalement possible qu'autant que les propriétés voisines sont également des propriétés de chasse, car, isolée, elle se viderait constamment de son gibier au profit des immeubles voisins. Pour cela il faut un pays de grandes propriétés, où les petites propriétés n'aient qu'une importance minime. Il faut aussi un pays suffisamment pauvre pour que la production agricole puisse être considérée comme secondaire et au besoin annihilée. Enfin il faut un pays abondamment pourvu de couverts (bois) pour que le gibier s'y maintienne facilement et s'y reproduise.

Nulle part ailleurs qu'en Sologne ces conditions ne pouvaient être plus complètement réunies. C'est pourquoi la *chasse* s'y est installée en *maîtresse absolue*, faisant rétrograder l'agriculture devant elle.

En Sologne, le revenu agricole est peu de chose; les fermiers qui doivent supporter les dégâts du gibier ou s'en défendre

par des moyens onéreux (grillages métalliques) paient des fermages peu élevés : 10 à 25 francs par hectare et les paient mal, tant leur sort est parfois pitoyable.

La location de la chasse donne des revenus parfois plus élevés que la culture. Nous connaissons une propriété de 50 hectares située dans le canton de Bracieux (Loir-et-Cher), dont le château et la chasse sont loués 22 000 francs, soit 0 francs l'hectare, et les fermes (200 hectares) rapportent seulement 4 700 francs, soit 23 francs l'hectare.

Suivant que la propriété est pourvue d'une habitation (pavillon ou château) ou en est dépourvue, qu'elle est plus ou moins



Fig. 37. — La chasse à courre en Sologne.

éloignée d'une gare, etc., la valeur locative comme chasse varie de 10 à 20 francs l'hectare. (Il y a quelques locations exceptionnelles à 25 et 30 francs, mais elles se réfèrent plutôt à des châteaux particulièrement importants.) Une petite terre de 164 hectares dans le canton de La Ferté, sans habitation est louée à des fermiers 2 700 francs et la chasse 2000 francs, soit 12 francs l'hectare.

S'il ne fallait pas conserver la culture pour maintenir le

gibier et le faire vivre, on ne cultiverait plus nombre de propriétés. D'ailleurs, certaines terres trop envahies ne trouvent plus de fermiers, et les propriétaires doivent faire cultiver à leurs frais.

Certes cela n'est pas absolument général, et il existe quelques bonnes parties dont la valeur locative se place entre 25 et 35 francs l'hectare, mais ces prix sont l'exception.

**La valeur de la propriété en Sologne.** — Les acquéreurs des propriétés solognotes sont presque tous des étrangers au pays : industriels ou financiers parisiens pour la plupart. Il est de bon ton aujourd'hui d'avoir une chasse en Sologne, et il y a de la concurrence. Aussi les prix payés dépassent-ils la valeur réelle du sol.

Depuis cinquante ans, la valeur foncière a constamment progressé, d'abord par suite de la mise en valeur agricole et du reboisement (1860-1890) et ensuite sous l'influence de la chasse, qui a continué, en l'amplifiant, le mouvement initial.

La hausse subie nous est donnée par les ventes successives d'une propriété de 491 hectares située dans le canton de Lamotte-Beuvron (Loir-et-Cher) :

| Années. | | Francs. |
|---|---|---|
| 1861 | Prix d'acquisition.................. | 121 000 |
| 1884 | — .................. | 405 000 |
| 1902 | — .................. | 560 000 |
| 1905 | — .................. | 575 000 |
| 1909 | — .................. | 550 000 |
| 1910 | — .................. | 565 000 |

Cette propriété a presque *quintuplé* de valeur en cinquante ans. En fait, cette proportion n'est pas tout à fait exacte, car on a construit un superbe château sur la propriété, château qui peut compter dans la *valeur vénale* pour 100 000 francs, ce qui fait que la valeur du sol a simplement *quadruplé*, résultat déjà fort joli.

Une terre de 1 382 hectares dans le canton de Salbris (Loir-et-Cher) a subi les variations de valeur suivantes :

| Années. | Francs. | L'hectare. |
|---|---|---|
| 1862 et 1864 (3 acquisitions)... | 515 000 soit | 370 fr. |
| 1880 — ... | 725 000 — | 525 — |
| 1909 — ... | 975 000 — | 700 — |

Ici la hausse à été moins forte, parce que, achetée en détail en 1862-1864, cette terre a été revendue en bloc et que la revente en bloc d'une propriété d'un million est toujours laborieuse.

Ce qui caractérise la propriété solognote, c'est sa mobilité. La terre que nous citons plus haut a été vendue quatre fois en six ans, et ce n'est pas un fait isolé. Objet de luxe, acheté par fantaisie, on s'en débarrasse par fantaisie, ou par nécessité, du jour au lendemain. Dans les périodes de prospérité, cette mobilité n'engendre aucune difficulté, et les acquéreurs sont toujours plus nombreux que les vendeurs ; mais, pendant une période de crise, les valeurs s'effondreraient.

Les châteaux pullulent en Sologne ; ils ne sont pas, comme dans les autres pays de France, d'antiques demeures de l'aristocratie ou de la grande bourgeoisie française, parties essentielles des patrimoines familiaux que l'on se transmet fidèlement de génération en génération. Ce sont des rendez-vous de chasse plus ou moins opulents, fantaisies de financiers ou d'industriels étalant leur richesse avec plus ou moins d'ostentation et de goût. Ils n'accroissent pas très fortement la valeur de la propriété sur laquelle ils ont été construits ; s'ils ne sont pas trop importants, ils en facilitent surtout la vente. La majoration apportée à la valeur d'une terre de chasse par la construction d'un château ne dépasse guère 150 francs par hectare, un pavillon confortable produirait le même résultat.

Actuellement la valeur des propriétés en Sologne varie de 700 à 1 000 francs l'hectare ; on descend très rarement à 500 et 600 francs (très mauvaises terres sans bâtiments), et les vendeurs demandent couramment 1 000 francs de n'importe quelle propriété de chasse, bonne ou mauvaise. Prétentions excessives à notre avis et tout à fait hors de proportion avec la valeur *agricole* du sol.

Nous avons pu reconstituer, grâce à l'obligeance de Me Boulay, notaire à Lamotte-Beuvron, le résultat global d'une vingtaine de grosses ventes faites pendant ces dernières années dans son canton :

7 122 hectares vendus : 6 469 000 fr., soit 900 francs l'hectare.

Dans le canton de Lamotte, le meilleur et le plus recherché

de Sologne, dès qu'une propriété est pourvue d'un château ou d'un pavillon de chasse, elle vaut 900 à 1 000 francs l'hectare ; sans pavillon, elle vaut 700 à 800 francs.

**Ventes de propriétés en Sologne.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| | *Canton de Salbris (L.-et-C.).* | | | | | |
| 1909 | Terre avec vieux château reconstruit depuis........... (Propriété payée 75 000 francs en 1887). | 316 | 00 | 00 | 260 000 | 820 |
| 1910 | Terre de mauvaise qualité sans château..................... | 943 | 00 | 00 | 600 000 | 626 |
| 1902 | Terre avec petite habitation... | 555 | 00 | 00 | 375 000 | 675 |
| 1909 | Vaste terre avec vieux château. | 1382 | 00 | 00 | 975 000 | 700 |
| 1910 | Terre avec petit château moderne (mauvaise qualité).... | 707 | 00 | 00 | 575 000 | 810 |
| — | Ferme très médiocre.......... | 236 | 00 | 00 | 160 000 | 680 |
| 1911 | — .......... | 293 | 00 | 00 | 160 000 | 545 |
| | *Canton de Lamotte-Beuvron (Loire-et-Cher).* | | | | | |
| 1909 | Terre et château (très bonne qualité)................... | 980 | 00 | 00 | 1 050 000 | 1 070 |
| 1908 | Terre et joli château ayant coûté 300 000 francs......... | 367 | 00 | 00 | 397 000 | 1 080 |
| — | Terre et château (très bonne qualité).................... | 780 | 00 | 00 | 950 000 | 1 220 |
| 1910 | Terre et très beau château (mauvaise qualité).......... | 491 | 00 | 00 | 565 000 | 1 150 |
| 1913 | Terre et petite habitation..... | 432 | 00 | 00 | 300 000 | 700 |
| Recent. | — sans château (assez bonne qualité)................... | 545 | 00 | 00 | 370 000 | 680 |
| — | Terre avec beau château...... | 511 | 00 | 00 | 460 000 | 900 |
| — | Ferme près Lamotte.......... | 150 | 00 | 00 | 115 000 | 770 |
| 1913 | Terre avec habitation médiocre. | 595 | 00 | 00 | 460 000 | 770 |

Cette valeur de 700 à 1 000 francs et même 1 100 francs est forcément un peu précaire, puisqu'elle ne repose pas sur la valeur intrinsèque du sol, mais, tant qu'aucune perturbation économique ou sociale ne se produira, on peut être assuré qu'elle se maintiendra. Dans les circonstances actuelles, nul pays n'est plus stable que la Sologne. En cas de crise générale, on descendrait à 400 et 500 francs l'hectare.

## § VI. — TOURAINE.

On a dit que la Touraine était le « Jardin de la France » ; c'est même un vieux cliché que l'on retrouve invariablement dans tous les manuels de géographie ou d'histoire. Ce n'est pas plus un jardin que la plupart des autres régions françaises. Il est même étonnant qu'une pareille légende ait pu se perpétuer ainsi à l'égard d'un pays qui, à part ses vallées, n'a que des terrains maigres et froids, de minime valeur.

A part les alluvions légères du val de Loire (celles du val de Vienne dépendent plutôt du Saumurois), les vignobles de Vouvray, de Chinon et de Bourgueil qui constituent des zones à valeurs parfois élevées, la Touraine est formée de plateaux d'argiles éocènes et d'argiles à silex dont la qualité est fréquemment inférieure. C'est dans son ensemble un pays maigre.

Au sud de la Loire, ces plateaux de terrain froids continuent la Brenne et, au nord, entre Tours et Château-du-Loir, ils forment la Gâtine tourangelle.

Le sol de ces plateaux n'a jamais une valeur bien élevée ; le morcellement y est trop fréquent, et la situation foncière se présente en diminution dans beaucoup de communes où les réalisations sont malaisées. Il existe des coins très dépréciés

La valeur du sol est généralement comprise entre 1 000 et 1 500 francs l'hectare ; mais on descend au-dessous de 1 000 francs dans certaines zones maigres, particulièrement du côté des landes du Ruchard.

Dans le canton de Neuvy-le-Roi, nous avons évalué 800 francs l'hectare une terre de 500 hectares, maigre dans son ensemble et comportant deux châteaux.

La terre d'Azay-le-Rideau, qui s'est adjugée en 1903, n'a produit, avec son magnifique château, que 517 000 francs pour 538 hectares, soit moins de 1 000 francs l'hectare, et cependant elle comportait d'importantes étendues de prairies dans la vallée de l'Indre et un château qui est un bijou d'architecture. Ce château a été racheté depuis par l'État.

La meilleure partie pour la vente est celle qui confine la

Brenne (Preuilly-sur-Claise, Grand-Pressigny), où il existe de grandes fermes d'un seul tenant.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| | *Département d'Indre-et-Loire.* | | | | | |
| 1913 | 2 Fermes canton de Loches... | 157 | 00 | 00 | 169 500 | 1 080 |
| 1906 | Ferme canton de Preuilly-sur-Claise..................... | 36 | 00 | 00 | 43 200 | 1 200 |
| 1910 | Propriété canton de La Haye-Descartes.................. | 40 | 00 | 00 | 50 000 | 1 250 |
| 1913 | — | 28 | 00 | 00 | 36 000 | 1 250 |
| — | Ferme canton d'Azay-le-Rideau. | 38 | 00 | 00 | 40 000 | 1 050 |
| — | Terre canton de Loches (cette terre comporte un beau château et plus de 300 hectares de bois)..................... | 751 | 00 | 00 | 755 000 | 1 000 |
| 1913 | Ferme sur le plateau de Sainte-Maure.................... | 47 | 18 | 00 | 50 000 | 1 060 |
| — | — | 52 | 00 | 00 | 62 000 | 1 190 |
| 1910 | Ferme commune de Loché-sur-Indrois.................... | 54 | 00 | 00 | 54 000 | 1 000 |
| 1912 | — | 63 | 00 | 00 | 57 500 | 910 |
| 1913 | — | 25 | 00 | 00 | 25 000 | 1 000 |
| 1914 | — | 52 | 00 | 00 | 57 200 | 1 100 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de l'Indre-et-Loire.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 607 902 000 francs. | 1 054 francs. |
| — 1879...... | 1 122 890 000 — | 1 947 — |
| — 1908 ..... | 832 193 000 — | 1 455 — |

Dépréciation depuis 1879 : 26 p. 100. Les valeurs vénales moyennes établies en 1879 et en 1908 dépassent la réalité de 25 p. 100.

Quant au vignoble, il n'a pas de valeur bien précise ; les prix dépendent des récoltes, et les années passées sont plutôt



Fig. 38. — Pâturage au bord de la Cisse (Touraine), d'après le tableau de Debat-Ponsan.


Châteauroux
Indre
I N D R E
le Blanc
la Châtre
BOISCHAUT
Montmorillon
Boussac
St Sulpice les Feuilles
Le Dorat
La Souterraine
Creuse r.
Guéret
Evaux
Gartempe r.
Bellac
MARCHE
CREUSE
Aubusson
Hte VIENNE
Bourganeuf
Limoges
PLATEAU DE GENTIOUX
Vienne r.
Rochechouart
Eymoutiers
LIMOUSIN
PLATEAU DE MILLEVACHE
Ussel
St Yrieix
Isle r.
CORRÈZE
Tulle
Corrèze
Périgueux
Vézère r.
Brive
Dordogne r.
DORDOGNE
Mercœur
Aurillac
Sarlat
Cère r.
CAUSSE DE GRAMAT
CHATAIGNERAIE
Gourdon
QUERCY
Figeac
LOT
Lot r.
AVEY
Cahors



Chalon s/ Saône
SAÔNE-ET-LOIRE
CHAROLAIS
Charolles
Moulins
Dompierre s/Besbre
Mâcon
Saône
BRIONNAIS
Loire Fl.
la Palisse
LIMAGNE
MONTS DE LA MADELEINE
Charlieu
Vichy
Gannat
Roanne
BEAUJOLAIS
Villefranche
FOREZ
BOIS NOIRS
Thiers
RHÔNE
Boën
Feurs
Lyon
Allier
LIVRADOIS
La Dore
MONTS DU FOREZ
LOIRE
Montbrison
LYONNAIS
St Galmier
JARREZ
Ambert
St. Etienne
EMBRON
La Chaise-Dieu
Bourg Argental
Brioude
VELAY
MARGERIDE
HAUTE LOIRE
Yssingeaux
Mts BOUTIÈRES
Tournon
le Puy
Langeac
Saugues
Le Monastier
HAUT-VIVARAIS
Rhône Fl.
Privas
GÉVAUDAN
Châteauneuf de Randon
ARDÈCHE
LOZÈRE
Marvejols
VIVARAIS
Largentière
Ardèche
Mende
BAS GÉVAUDAN
CAUSSE DE SAUVETERRE
G. Meyer del

mauvaises. Les meilleurs clos de Vouvray valent 5 000 à 6 000 francs l'hectare (il s'en est vendu d'exceptionnels à 12 000 francs), mais la valeur de Vouvray est presque unique dans le vignoble tourangeau, et ailleurs les vignes sont bien loin d'atteindre ces prix et sont souvent difficilement vendables.

---

## CHAPITRE VII

# PAYS DU PLATEAU CENTRAL AUVERGNE

Les pays du Plateau Central se groupent en deux grandes divisions : l'*Auvergne* et le *Limousin*.

L'Auvergne est une des plus vastes provinces françaises ; elle réunit un ensemble de pays qui n'ont de commun que leur allure montagneuse et parmi lesquels se trouve même une plaine basse, la *Limagne*. Sous tous les autres rapports, ces pays ne se ressemblent guère ; ce sont tantôt des pays granitiques comme la *Margeride*, le *Gévaudan*, le *Velay d'Yssingeaux*, le *Livradois* ; tantôt des pays volcaniques : *Aubrac*, *Cantal*, *massif du Mont-Dore*, *Velay proprement dit*. Les parties les plus prospères ne sont pas toujours celles qui possèdent les meilleurs sols.

### § I. — LIMAGNE.

Cette plaine de 6 000 à 7 000 hectares, qui commence un peu au sud de Clermont-Ferrand pour prendre toute son ampleur entre Riom et Gannat et se continuer jusqu'en Bourbonnais, est bien l'un des pays les plus connus et aussi l'un des meilleurs de France.

Sa fertilité et sa productivité sont légendaires. Sidoine Apollinaire, qui fut évêque de Clermont au v^e siècle, l'a appelée « une mer de verdure où l'on voit onduler les moissons comme les flots, sans péril de naufrage ».

Cet ancien lac tertiaire, comblé par des limons vaseux riches en éléments organiques, a été fertilisé par le volcanisme ambiant qui lui a donné sa richesse en acide phosphorique. Il nous a laissé des terres d'une fertilité sans égale.

Le sol noir, meuble et profond, se prête à toutes les cultures, et le blé y succède parfois au blé sans inconvénients si des sarclages suffisants maintiennent la terre en état de propreté.

La constitution foncière de ce pays est malheureusement très mauvaise On y trouve quelques domaines moyens, parfois d'un seul tenant, mais ils sont noyés dans une masse de *petites propriétés pulvérisées en parcelles infimes*. C'est un damier de lopins exigus qui se commandent les uns les autres et ne sont accessibles que par de mauvais chemins ou d'étroits sentiers impraticables lorsque les saisons sont humides.

Les maisons des cultivateurs sont groupées en villages qui paraissent de loin de petites villes, mais dont le caractère rural se manifeste dès qu'on y pénètre : Maringues, Ennezat, Billom, Cébazat, Gerzat, etc.

« L'homme cultive ce marais encore incomplètement desséché non à la façon des grandes plaines agricoles, mais comme un jardin (1). »

**La crise foncière en Limagne**. — Il y a trente ans, la Limagne était vraiment le plus riche pays de France, celui qui produisait le plus et où la terre se vendait le mieux. La surabondance de la main-d'œuvre agricole, son bon marché permettaient de cultiver comme il le fallait ce grand jardin si difficile en année humide. La valeur de la terre labourable s'établissait entre 1 fr. 50 et 4 francs la toise de 4 mètres carrés, c'est-à-dire entre 4 000 et 10 000 francs l'hectare. Elle était tellement élevée que, dans les partages successoraux, on divisait fréquemment chaque parcelle en autant de sous-parcelles qu'il y avait d'héritiers, d'où un morcellement inouï. Or la culture moderne ne s'en accommode pas.

Dès que la raréfaction de la main-d'œuvre n'eut plus permis de cultiver comme il convenait ces propriétés atomisées; dès que les canaux d'assainissement (qui sont dans ce pays incom-

(1) Vidal de la Blache. Tableau de la géographie de la France.

plètement desséché d'une nécessité absolue) ne furent plu
entretenus faute de bras, la situation a changé.

La valeur de cette terre avait vraiment été poussée tro
haut ; il y avait eu une sorte de spéculation terrienne soutenu
par les hommes d'affaires, qui pullulent en Auvergne, e
favorisée par la cupidité paysanne. Au contact des réalité
présentes, les prix se sont effondrés, et la *débâcle* est venue

Et ce n'a pas été une crise passagère ; avec des hauts et de
bas, cette débâcle se maintient. Les prix ont fléchi de 75 p. 10
et même avec ce fléchissement les ventes sont difficiles. Dan
certaines communes, la propriété est réellement invendable
tant est grand le désarroi foncier. Et cependant la terre d
Limagne est demeurée ce qu'elle était, mais sa valeur vénal
est tombée très au-dessous de sa valeur intrinsèque.

La crise viticole a déclenché le mouvement de baisse ; l
dépopulation a accentué et maintenu la débâcle. Les année
humides qui viennent de se succéder, en rendant presque incul
tivables les terres basses du Marais de Limagne, l'ont encor
développée. Et, si on ajoute à cela l'appel continu de main
d'œuvre fait par les usines Michelin et autres établissement
similaires qui font la fortune de Clermont-Ferrand, mai
vident les campagnes d'ouvriers agricoles, on comprendra l
crise inextricable dans laquelle se débat ce pays à la fois s
riche et si malheureux.

Pour redonner à cette contrée la prospérité qui lui revien
naturellement, il faudrait le reprendre en bloc, le redivise
rationnellement en moyennes exploitations et exécuter u
plan d'ensemble d'assainissement. Il faudrait aussi change
la mentalité des populations. C'est évidemment impossible
et la situation reste sans remède actuel.

Quand on a vu avec quelle industrieuse patience les Fla
mands français de nos *Wateringues* tirent parti de leurs marais
on est confondu de la honteuse incurie auvergnate.

Quelques faits précis donneront une idée de l'importance
de la crise foncière en Limagne.

Une propriété d'une superficie de 25 hectares du canton
de Vertaizon (Puy-de-Dôme) était évaluée 180 000 francs
en 1879, et cette estimation d'une propriété de qualité plutôt

dinaire témoigne déjà d'une exagération anormale (. 000 francs l'hectare) ; en 1890, elle n'était plus évaluée . 80 000 francs, et en 1903 *elle s'est vendue* 43 500 francs, t une diminution de près de 80 p. 100. Se vendrait-elle core 43 500 francs à l'heure actuelle ? Il est permis d'en



Phot. Caziot.

. 39. — Pays intermédiaire entre la plaine de Limagne et la montagne, sous le puy de Dôme, que l'on aperçoit au fond.

uter. La location est seulement descendue de 140 francs ectare, en 1877, à 92 francs l'hectare en 1902.

Certaines propriétés du Marais de Limagne, à terres très nnes, mais couvertes d'eau par années humides, sont à peu s invendables, les canaux d'assainissement n'étant plus tretenus. Nous nous souvenons d'un domaine de 15 hectares, ué dans le canton d'Ennezat (Puy-de-Dôme), estimé jadis 000 francs (1879) qui fut adjugé, en 1902, moyennant 100 francs à la barre du Tribunal de Riom et revendu niblement à l'amiable, quelques années après, 15 000 francs.

Un domaine de 21 hectares de cette même région, mais dans une partie saine, fut évalué, en 1880, 120 000 francs; il était loué 5 000 francs (240 francs l'hectare); en 1888, la location était tombée à 3 200 francs, puis à 1 600 francs en 1900, et, en 1902, il y avait acquéreur à 45 000 francs seulement.

Dans le canton de Riom, une ferme de 15ha,23, payée 65 000 francs en 1882, a été revendue 25 000 francs en 1908 (1 640 francs l'hectare), soit une dépréciation de plus de 60 p. 100; une autre ferme de 19ha,42, payée 65 000 francs en 1896, soit 3 350 francs l'hectare (et qui valait peut-être 90 000 à 100 000 francs en 1880), était louée à cette date 3 000 francs; elle n'est plus louée que 1 400 francs en 1912 et elle vaut 28 000 francs en ce moment.

Dans la région de Sardon et de Thuret (Puy-de-Dôme), il existe encore des parties très basses, où les ventes se font avec une extrême difficulté et ne dépassent guère 1 000 francs l'hectare pour des terres qui ont valu de 3 000 à 5 000 francs.

Sur la commune de Chappes, bonne commune, une terre de 12 hectares payée 40 160 francs en 1891, soit 3 300 francs l'hectare, ne valait plus que 21 000 francs en 1903.

**Valeur actuelle de la propriété.** — Actuellement, en Limagne, les prix des terres labourables sont compris entre 1 000 et 3 000 francs l'hectare; par fermes vendables seulement en bloc, on ne dépasse guère 2 000 francs. La valeur dépend moins de la qualité du sol que de la situation générale de la commune où se trouvent les biens. Dans certaines communes, en effet, il est à peu près impossible de vendre.

Malgré cela, dans la bonne Limagne, les locations restent élevées; les prix varient entre 100 et 200 francs l'hectare et présentent des apparences qui ne correspondent pas toujours aux réalités, car les fermages sont plus ou moins régulièrement payés. Il en faut en déduire, en outre, les impôts, qui sont extrêmement élevés et qui vont jusqu'à 30 francs par hectare. La capitalisation peut s'élever à 5,6 et même 7 p. 100.

Dans les meilleures communes, — elles sont assez rares, — où les ventes parcellaires sont possibles, on peut arriver encore

jusqu'à 3 500 francs l'hectare. C'est ainsi que, dans la commune de Saint-Beauzire, nous avons relevé, en 1903, dix-huit ventes parcellaires se résumant ainsi : $8^{ha},65^{a},38^{c}$ vendus 27 724 francs, soit 3 200 francs l'hectare. Dans cette même commune, la location de plusieurs fermes d'une superficie totale de 110 hectares atteignait 16 972 francs, soit 155 francs l'hectare ; mais la location avait aussi très fortement fléchi et une bonne propriété de $15^{ha},82$, louée 5 350 francs en 1879 (340 francs l'hectare), n'était plus louée, en 1902, que 2 770 francs (175 francs l'hectare). Dans la commune de Ménétrol, près Riom, des ventes récentes de détail ont donné, pour des parcelles certainement exceptionnelles et bien situées : $10^{ha},69$. 41 213 francs, soit 3 850 francs l'hectare. Mais ces prix sont de plus en plus rares, et ce qu'il faut surtout retenir, c'est que *les ventes sont presque toujours difficiles, même à bas prix, et souvent impraticables.*

Il est une seule catégorie de biens qui se vendent convenablement et à des prix élevés : ce sont les *prés-vergers*, prairies arrosables de qualité parfaite, plantées de pommiers produisant des pommes de table. Les prés-vergers se trouvent surtout dans les vallées latérales à la Limagne. Leur valeur varie généralement de 5 000 à 10 000 francs l'hectare et plus habituellement de 6 000 à 8 000 francs, et ils se vendent toujours aisément. Cette valeur a aussi fléchi, puisque par petites parcelles elle allait jusqu'à 20 000 francs l'hectare.

Cette situation difficile se retrouve dans les autres plaines plus réduites qui précèdent la Limagne et que l'on rencontre en remontant la vallée de l'Allier : Limagne d'Issoire, Lembron, Limagne de Brioude. Le Lembron a été particulièrement frappé, et la baisse des immeubles y dépasse parfois toutes proportions imaginables.

Elle est la même, sinon pire, sur les coteaux intermédiaires entre Limagne et Montagne, où la vigne occupe une place considérable et où la pulvérisation du sol atteint un degré inouï : à Ceyrat, nous avons eu à évaluer une propriété de 5 hectares dont les 120 parcelles étaient éparses sur le territoire de sept communes. Dans ces pays mixtes, il n'y a plus de cours, et tout dépend de la situation locale, qui n'est jamais brillante.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département du Puy-de-Dôme.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 1 097 972 000 francs. | 1 426 francs. |
| — 1879. .... | 1 612 315 000 — | 2 096 — |
| — 1908...... | 1 001 290 000 — | 1 314 — |

Dépréciation depuis 1879 : 38 p. 100, inférieure à la réalité. Ces évaluations n'offrent pas grand intérêt, puisqu'elles se rapportent à un ensemble de régions essentiellement différentes : Limagne, Livradois, Montagne, etc.

## § II. — AUTRES PAYS DE LA BASSE-AUVERGNE.

### LIVRADOIS.

Cette région granitique, qui a Ambert comme maîtresse ville, est une région de demi-montagne comprise entre la Dore et l'Allier. Elle comporte quelques plaines de terres froides argilo-siliceuses vers Lezoux, constituant une fausse Limagne. Elle n'a pas subi la même dépréciation que celle-ci, parce que les valeurs n'y ont jamais été aussi exagérées. Mais la propriété a baissé néanmoins assez fortement, et les ventes se font mal à des prix qui varient de 1 000 à 1 500 francs l'hectare, parfois 2 000 francs. Cette crise présente toujours les mêmes causes générales : morcellement et surtout dépeuplement.

### PAYS DE COMBRAILLES.

Ce pays, qui est formé par une série de plateaux granitiques de 600 à 800 mètres d'altitude, se termine à l'est par les coteaux de Limagne ; il soude l'Auvergne à la Marche limousine et au Bourbonnais.

Cette contrée granitique est, au point de vue de la qualité du sol, l'une des plus médiocres d'Auvergne. C'est presque la meilleure maintenant, au point de vue foncier, surtout

dans les parties qui confinent le Bourbonnais. La valeur du sol n'y est jamais bien élevée et ne dépasse guère 1 000 à 1 200 francs l'hectare. Elle descend à 500 et 600 francs, si les bruyères occupent une place trop importante, comme cela arrive dans le canton de Bourg-Lastic.

## MONTS DORE ET LUGUET.

Région de montagne qui s'étale en hauts plateaux entre 900 et 1 500 mètres d'altitude et qui a pour centres : La Tour-



Phot. Caziot.

Fig. 40. — Vacherie à la montagne sur les pentes basaltiques du puy de Sancy.

d'Auvergne, Besse-en-Chandesse, Égliseneuve-d'Entraigues. Pays de pâturages où la terre n'offre qu'un intérêt secondaire et qui doit sa qualité à l'origine volcanique (généralement

basaltique) de son sol. Partout où le granit affleure sous l manteau de basalte, c'est-à-dire sur la périphérie de la zon basaltique, la qualité change et la valeur diminue fortement

C'est surtout un pays de petites et de moyennes propriété généralement assez bien groupées, mais parfois morcelées Les grands domaines y existent, mais n'occupent qu'un place très secondaire, la propriété paysanne absorbant pou ainsi dire tout le territoire.

A côté de ces propriétés occupées en permanence, il exist de grandes étendues de pâturages de haute montagne que l'o ne peut utiliser que pendant la belle saison : ce sont les *montagnes* où les troupeaux séjournent de mai à octobre. Le montagnes sont de grandes étendues d'un seul tenant, bâtie d'un ou plusieurs burons et quelquefois d'une étable. Ce montagnes sont moins bonnes que celles du Cantal, et elles sont une valeur bien plus faible. Dans la plupart des cas, ce sont des propriétés *autonomes* qui ne se rattachent pas, comme dans le Cantal, à une propriété déterminée. Aussi se vendent-elles maintenant *très difficilement et à bas prix*. Autrefois on pouvait vendre une bonne montagne du Puy-de-Dôme jusqu'à 500 et 600 francs l'hectare ; aujourd'hui les meilleures ne valent pas plus de 200 à 300 francs, et il en est qui tombent à 100 et même à 50 francs. Nous en reparlerons plus longuement en nous occupant du Cantal.

Quant aux propriétés ordinaires, leur valeur est en diminution depuis 1900 ; la population se raréfie sur ces hauts plateaux, et les capitaux des émigrants ne viennent pas, comme dans le Cantal, y soutenir les valeurs. Aussi les ventes deviennent-elles laborieuses dès qu'il s'agit de propriétés médiocres ou de domaines importants. La baisse atteint 40 à 50 p. 100. Sur la commune d'Égliseneuve d'Entraigues et les communes voisines, il y a 10 propriétés à vendre et pas un acquéreur. La population agricole n'a pas d'argent pour acheter. Les fermiers se font rares et paient mal. Les locations de « montagnes » sont devenues presque impossibles. La montagne de S..., payant 720 francs d'impôts, n'a pas trouvé de fermier depuis deux ans. La dette hypothécaire prend des proportions excessives, et son accroissement dénote

un malaise profond. La valeur d'une propriété dépend de la proportion de bonnes prairies qu'elle renferme. Les grands domaines valent de 700 à 1 200 francs l'hectare ; les propriétés moyennes, de 900 à 1 500 francs. Dans les parties granitiques, on descend au-dessous de 900 francs.

Enfin, si le domaine est une propriété de *haute montagne*, constituée surtout de pâtures, sa valeur peut descendre à 500 et 600 francs l'hectare. Un domaine du Luguet de 82ha,44, situé dans le canton d'Ardes, à 1 300 mètres d'altitude, s'est vendu, en 1913, 45 000 francs, soit 545 francs l'hectare. C'était presque une *montagne*.

| Années. | Désignation. | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1903 | Propriété canton d'Ardes ....... | 43 | 02 | 23 | 28 000 | 650 fr. |
| 1912 | — | 13 | 09 | 23 | 7 400 | 560 — |

## § III. — CANTAL.

Le Cantal est l'un des rares départements français auxquels les singuliers géographes de l'an I aient conservé un nom qui se comprenne et assigné des limites à peu près conformes à sa constitution comme pays naturel ; il correspond à ce qu'on était convenu d'appeler autrefois la Haute-Auvergne. Il présente une grande unité géologique dans sa partie principale et centrale, mais renferme des parties secondaires qui ont chacune leur nature spéciale.

Sur un substratum de schistes, de granits et de porphyres, le volcan du Cantal est venu épandre, à l'époque miocène, ses énormes coulées de basaltes, de trachytes et de phonolithes, de sorte que le Cantal est constitué dans sa partie principale et centrale par des vallées et des plateaux d'origine volcanique : *Cantal proprement dit* et *Planèze*, qu'entourent des plateaux granito-schisteux : *Margeride*, *Châtaigneraie*, *Artense*. Un peu séparé au sud, se trouve un haut plateau granitique recouvert d'une grande coulée de basalte : c'est l'*Aubrac*.

Des dépôts oligocènes qui prennent une certaine importance dans le canton d'Aurillac sont les seules formations tertiaires argilo-calcaires dans le Cantal.

## CANTAL PROPREMENT DIT.

Le Cantal est un beau pays, mais c'est aussi un bon pays Sa constitution orographique est simple : au centre, les énormes débris du sommet de l'ancien volcan formant des puys ou




D'après Marcellin Boule.

Carte 10. — Carte géologique du Cantal.

plombs dont le plus élevé est le *plomb du Cantal* ; autour de cette masse centrale très élevée, rayonnent des vallées profondes qui se dirigent presque toutes vers l'ouest et délimitent des plateaux généralement longs et étroits : vallées de la Cère, de la Jordanne, de la Maronne, de la Mars, de la Sumène, de la Rue, de l'Alagnon, etc.

Presque toutes ces vallées sont extrêmement fertiles, grâce à l'abondance des eaux de ruissellement et à la richesse en acide phosphorique de leur sol basaltique. Ce sont des vallées de prairies de première qualité où la terre labourable occupe le moins de place possible. Sur les hauts plateaux, couverts



Phot. Caziot.

Fig. 41. — Bœufs de Salers au hersage dans les côtes de la région d'Aurillac.

de neige pendant les mois d'hiver, sont les *pâturages* d'été ou *montagnes*.

Le Cantal est exclusivement un pays d'élevage, dont les deux produits sont la viande et le fromage ; la culture n'y est qu'un accessoire pour fournir un peu de seigle et de paille. Pendant les mois d'hiver, le bétail ne quitte pas l'étable où on l'alimente de fourrage sec. La vie est en quelque sorte éteinte dans ce pays, et c'est de là qu'est née l'émigration cantalienne, qui a aujourd'hui, comme elle a eu hier, une si grande influence sur sa situation foncière.

**Émigration cantalienne.** — « Cette émigration se dirige dans tous les sens ; elle a cependant deux sens d'attraction principaux. C'est d'abord Paris pour la majeure partie du département et l'Espagne pour le sud de l'arrondissement d'Aurillac, le canton de Salers et le canton de Pleaux dans l'arrondissement de Mauriac. On peut évaluer à 2000 ou 3000 le nombre des Cantaliens fixés en Espagne, la plupart à Madrid et aux environs, où ils exercent les professions de négociants en tissus et de boulangers. En dehors de Paris et de l'Espagne, les émigrants Cantaliens se répandent un peu partout (1). » Chaque canton a pour ainsi dire sa spécialité : cordonniers de Laroquebrou, marchands de toiles, merciers et colporteurs de Marcenat, de Condat et d'Allanche, chaudronniers de Mandailles, « bougnats » (marchands de charbons) de Saint-Flour, tenanciers d'hôtels meublés de Pierrefort et de Mur-de-Barrez, etc.

Une fois fortune faite, ils reviennent au pays, où ils éprouvent le besoin impérieux de montrer à leurs compatriotes toute leur opulence par la construction d'une maison bourgeoise ou l'acquisition d'une belle propriété. C'est l'argent des émigrants qui a toujours soutenu la valeur de la propriété dans le Cantal et permis la vente à des prix relativement élevés des grands domaines qui n'auraient pu être aisément achetés par les Cantaliens sédentaires. Mais cette émigration commence à prendre trop d'importance et à raréfier outre mesure la main-d'œuvre rurale. Le moindre vacher auvergnat rêve de faire fortune au moyen d'un négoce quelconque, et il quitte le pays à la première occasion favorable qui lui est offerte par un frère, un cousin ou simplement un compatriote. Les familles étant moins nombreuses, cette accentuation du mouvement d'émigration se fait plus fortement sentir. « L'émigration est si générale dans l'arrondissement de Saint-Flour qu'en beaucoup de villages il ne reste au pays que des vieillards et des femmes et qu'on est obligé de recourir, pour les travaux agricoles, à des manœuvres venus des régions plus pauvres que le Cantal » (Louis Farges).

(1) Marcellin Boule et Louis Farges, Le Cantal.

Ce qui est encore plus grave, c'est que la proportion des Cantaliens qui ne reviennent plus au pays tend à s'élever. Le nombre des acquéreurs de biens ruraux se restreint. D'où une plus grande difficulté dans les ventes ; le phénomène est encore peu apparent, mais il est indéniable. Il a d'autant plus d'importance que la grande propriété cantalienne ne peut être



Phot. Caziot.

Fig. 52. — La haute vallée de la Cère vers Saint-Jacques-des-Blats, avec le puy Griou couvert de neige.

soutenue que par les Cantaliens. Alors qu'un étranger quelconque peut acheter une propriété rurale de rapport en Nivernais, en Bourbonnais, en Berry ou ailleurs, il n'aura jamais l'idée d'en acheter une dans le Cantal, pays inhabitable l'hiver. Si les émigrants cessaient d'apporter leurs capitaux à la propriété, il en résulterait évidemment une crise intense ; nous en sommes heureusement encore loin.

**Valeur vénale et valeur locative.** — Actuellement les acquéreurs de grands domaines veulent au moins du 4 p. 100 net et, à moins de convenances personnelles, ils n'achètent

que sur cette base. En détail les questions de convenances abaissent fréquemment ce taux.

Dans le Cantal les grandes propriétés coexistent avec les moyennes propriétés. Toute ferme cantalienne de quelque importance comprend deux parties : *la ferme proprement dite et la montagne.* La ferme se trouve dans les parties d'altitude moyenne habitables toute l'année ; c'est là que le troupeau de vaches passe l'hiver, là que se fait la culture, là que se récolte le foin servant à l'alimentation hivernale. La valeur d'une ferme dépend de la qualité des prairies qui la constituent et de l'importance de ces prairies dans l'étendue totale. Elle peut varier de 1 000 francs l'hectare pour les plus médiocres à 2 500 francs l'hectare dans les meilleures parties.

**Locations de domaines avec montagnes d'estivage dans le Cantal, faisant ressortir la valeur locative par tête de vache.**
(*Voir le texte page 266.*)

| CANTON. | SUPERFICIE totale. | | | SUPERFICIE de la montagne d'estive. | | | PRIX de location. | POSSIBILITÉ EN vaches. | PRIX par vache. | PRIX à l'hectare |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hect. | Ares. | Cent. | Hect. | Ares. | Cent. | Fr. | Vaches. | Fr. | Fr. |
| Salers ....... | 48 | 04 | 79 | 15 | 00 | 00 | 2 350 | 14 | 167 | 49 |
| — ....... | 33 | 03 | 87 | 17 | 00 | 00 | 2 700 | 16 | 180 | 81 |
| | (Domain exceptionnel.) | | | | | | | | | |
| — ....... | 59 | 44 | 47 | 18 | 00 | 00 | 4 630 | 30 | 154 | 77 |
| Saint-Cernin . | 80 | 94 | 43 | 27 | 00 | 00 | 4 830 | 28 | 172 | 60 |
| — | 69 | 00 | 00 | 27 | 00 | 00 | 5 080 | 28 | 181 | 73 |
| Riom-ès-Montagnes..... | 98 | 33 | 01 | 65 | 55 | 96 | 4 600 | 30 | 153 | 46 |
| — | 79 | 62 | 91 | 44 | 80 | 10 | 5 500 | 35 | 157 | 70 |
| — | 118 | 97 | 42 | 57 | 57 | 84 | 6 770 | 40 | 169 | 57 |

Il s'agit là de bons domaines, situés dans de bonnes régions. Dans les domaines plus médiocres, la location descend à 120 francs et même 100 francs par vache. Cette base d'évaluation n'est véritablement juste que pour les domaines pourvus d'une montagne d'estivage : elle manque de justesse pour les domaines non pourvus de montagne, comme cela a lieu dans beaucoup de propriétés de la Planèze ou des monts Dore, où elle est alors de 70 francs à 110 francs par vache.

La valeur des prairies est souvent considérable, et elle majore parfois fortement la valeur moyenne d'un domaine. Ces prairies de vallées basaltiques valent généralement de 3 000 à 5 000 francs l'hectare, mais les meilleures valent 8 000 et 10 000 francs. A Fontanges, un pré de $2^{ha}$,39 s'est vendu (1913) 19 000 francs, soit 7 900 francs l'hectare. A côté de Salers nous avons relevé des ventes à 6000 et 7000 francs l'hectare.

**Évaluations ou ventes de propriétés dans le Cantal.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. Hect. | SUPERFICIE. Ares. | SUPERFICIE. Cent. | PRIX. Francs. | PRIX de l'hectare. Francs. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valuation. | Bonne ferme avec maison de maître, flanc vallée de la Cère. Canton de Vic-sur-Cère… . | 100 | 00 | 00 | 200 000 | 2 000 |
| — | Bonne ferme canton de Saint-Cernin… | 56 | 00 | 00 | 100 000 | 1 800 |
| — | Très bonne ferme cant. de Murat. | 30 | 00 | 00 | 76 000 | 2 525 |
| — | — canton de Salers… | 60 | 00 | 00 | 160 000 | 2 700 |
| — | Ferme canton d'Aurillac… | 34 | 00 | 00 | 61 000 | 1 800 |
| — | Ferme avec pâtures canton d'Allanche… | 204 | 00 | 00 | 200 000 | 1 000 |
| — | Ferme canton de Marcenat… | 72 | 00 | 00 | 100 000 | 1 400 |
| 1908 | — | 117 | 00 | 00 | 160 300 | 1 370 |
| 1904 | Ferme canton de Pierrefort… | 65 | 00 | 00 | 73 000 | 970 |
| 1913 | — de Salers… | 25 | 92 | 00 | 55 000 | 2 100 |
| 1909 | — de Murat (bonne partie)… | 32 | 21 | 00 | 50 000 | 1 550 |
| 1904 | — | 16 | 62 | 00 | 40 000 | 2 430 |
| 1908 | — | 21 | 33 | 00 | 38 600 | 1 810 |
| 1906 | — | 36 | 00 | 00 | 54 955 | 1 520 |
| 1913 | Domaine canton de Riom-ès-Montagnes (domaine de $34^{ha}$,82 avec montagne de $44^{ha}$,80… | 79 | 62 | 00 | 120 430 | 1 520 |
| 1911 | Domaine canton de Mauriac… | 17 | 06 | 00 | 39 000 | 2 300 |
| 1912 | Ferme canton de Saint-Cernin. | 45 | 96 | 00 | 70 000 | 1 520 |
| 1913 | Ferme canton de Salers… | 72 | 00 | 00 | 115 000 | 1 600 |
| 1913 | — | 80 | 00 | 00 | 86 000 | 1 075 |

Cette ferme était louée 4150 francs, soit une capitalisation brute de 4,80 p. 100.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1913 | Ferme canton de Salers (mauvaise). Location 4 540. Capitalisation brute 5,30 p. 100. | 110 | 00 | 00 | 85 550 | 770 |

La valeur locative d'une ferme du Cantal s'établit d'après le nombre de vaches qu'elle peut tenir. Cette valeur varie de 80 à 200 francs par vache, suivant la qualité. A Salers, elle est de 200 francs et plus, mais le pays est de qualité supérieure. Dans les bonnes communes du canton de Murat (Cheylade, Le Claux), elle est de 125 et 150 francs. Dans les bonnes fermes de Riom-ès-Montagnes 150 à 170 francs par vache (Voy. le tableau p. 264).

**Valeur des montagnes**. — Une *montagne* est une vaste pâture d'un seul tenant, de 30 à 200 hectares, parfois très éloignée de la ferme à laquelle elle se rattache et dont l'altitude varie de 1 100 à 1 600 mètres. Ces hautes pâtures couvertes de neige pendant une partie de l'année ne peuvent donner lieu qu'à une utilisation estivale. Les troupeaux viennent s'y installer à la fin mai (20 mai) jusqu'au 15 octobre. Le départ des troupeaux de vaches vers leurs montagnes n'est pas un des spectacles les moins curieux de la Haute-Auvergne. Les troupeaux vivent constamment dehors ; quelques montagnes élevées possèdent des étables, mais dans la plupart les constructions se réduisent au *buron*, maisonnette sommaire où couchent les vachers et où se fabrique le fromage, avec une écurie à veaux annexe.

A côté du buron est la partie de la montagne dite *fumade* ; c'est la meilleure portion de la pâture ; deux fois par jour le troupeau y est ramené pour la traite et renfermé dans un parc qu'on déplace chaque jour ; la fumade ainsi fertilisée par les bouses de vache donne un gazon plus long, meilleur et *fauchable*. Ce gazon fauché servira à alimenter le troupeau si des chutes précoces de neige viennent recouvrir momentanément le gazon de la montagne. L'autre partie de la montagne, qui en comprend la presque totalité, est dite *aygade*.

Une montagne n'est donc pas une propriété *autonome* ; c'est une propriété *annexe* qui n'a de valeur certaine que comme propriété annexe. On appelle aussi ces montagnes annexes des *montagnes à vacheries*. Isolée, la montagne est un immeuble incomplet dont la valeur est très incertaine et la réalisation très difficile.

Les montagnes isolées n'ont de valeur que si elles sont de

bonne qualité, pourvues des bâtiments pouvant loger le troupeau et placées à une altitude moyenne de 1 300 mètres au plus. Ces montagnes isolées peuvent être utilisées en effet, non comme *montagnes d'élevage et à lait* (fromages et veaux), mais comme *montagnes à graisse*. que l'on *charge* au début de la



Phot. Caziet.

Fig. 43. — Vacherie dans une « montagne » au-dessus de Saint-Jacques-des-Blats (Cantal). Pâture d'une valeur de 500 francs l'hectare.

saison d'animaux maigres pour les revendre gras à la fin de l'été. C'est, en somme, l'embauche nivernaise. Ce genre de spéculation est de plus en plus délaissé, et, sauf dans les très bonnes régions, les montagnes à graisse tendent à disparaître. Cela tient à diverses causes ; les bêtes maigres sont très chères et n'a quièrent pas dans les montagnes médiocres une plus-value suffisante pour donner un bénéfice appréciable ; les

intempéries de ces dernières années ont réduit considérablement la période propice à la montée des troupeaux et ont rendu incertaine la date de la montée ; cette incertitude ne constitue qu'une gêne relative pour les fermiers qui possèdent une ferme en vallée, mais elle rend très difficile la situation des *marchands de vaches* qui achètent des troupeaux pour estiver et qui n'ont pas les moyens de les loger et de les nourrir en attendant le beau temps.

Ainsi donc les *montagnes isolées* n'ont une valeur bien assise que si elles sont peu élevées et de bonne qualité. C'est un peu pour cela que les montagnes du Cantal ont, à qualité égale, une valeur bien supérieure à celles du Puy-de-Dôme.

Le Cantal est un pays bien équilibré en vallées d'herbages (fermes) et en plateaux de pâturages d'été (montagnes). Ces montagnes se répartissent aisément entre les fermes des vallées qui en ont toujours besoin. Dans le Puy-de-Dôme (Monts-Dore et Luguet), il n'est rien de pareil ; les propriétés des vallées moyennes sont petites et morcelées, et il n'y a pas, en regard des *montagnes d'estivage*, des *fermes* d'*hivernage* correspondantes ; la Limagne est une plaine de culture et le Livradois est trop loin. Il en résulte un déséquilibre qui rend la situation foncière des montagnes du Puy-de-Dôme très mauvaise. Leur location est difficile et leur réalisation presque impossible, pour peu qu'elles soient élevées et accidentées.

Une montagne de 194 hectares, située non loin du lac de Guéry, dans la commune de Saulzet-le-Froid (Puy-de-Dôme), vient d'être vendue 14 000 francs, soit 70 francs l'hectare. La plupart des montagnes élevées de ces parages sont à vendre, et on ne trouve pas d'acquéreurs.

Les bonnes montagnes du Puy-de-Dôme, qui valaient autrefois 500 à 600 francs l'hectare, ne valent plus guère aujourd'hui que 200 à 300 francs.

La même situation, signalée pour les montagnes du Mont-Dore, se retrouve dans le Cézallier et le Luguet : montagnes éloignées des vallées cantaliennes et altitudes excessives. Elles sont pour la plupart de vente très difficile :

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Montagne dans le Luguet, commune de Saint-Alyre-ès-Montagnes (Puy-de-Dôme)... | 47 | 00 | 00 | 10 000 | 212 |
| — | — | 150 | 00 | 00 | 45 000 | 300 |
| 1914 | Montagne, communes de Rochefort-Montagne, Perpézat (Puy-de-Dôme)............. | 343 | 58 | 06 | 66 616 | 190 |

Dans les montagnes élevées, où il faut fréquemment abriter le bétail contre les intempéries, l'état et l'importance des bâtiments influent énormément sur la valeur, car, sans abri suffisant, on peut faire des pertes sérieuses (pneumonie).

Enfin il faut faire très attention aux *montagnes charbonneuses*. Dans ces régions de haute montagne, où l'hygiène et la prophylaxie sont choses inconnues, le charbon a fait périr des troupeaux entiers ; les bêtes crevées ont été enfouies à même l'herbage sans aucune précaution et presque à fleur de sol. Ces montagnes sont empoisonnées, et le charbon y règne à l'état endémique. Personne n'en veut, même pour rien. Il peut arriver même qu'une montagne ainsi infestée soit apparemment de bonne qualité et que sa valeur intrinsèque soit assez considérable ; rien ne décèle l'infection, et ce n'est qu'une enquête très sérieuse qui peut la révéler. Dans un pays où les montagnards ne causent pas aisément, les renseignements de cet ordre sont souvent difficiles à obtenir.

Une montagne de 118 hectares dans le Luguet, payée en 1867, 14 000 francs parce que charbonneuse, est encore charbonneuse aujourd'hui ; après quelques catastrophes, elle n'a plus trouvé de fermiers, *même pour les impôts* : elle a été adjugée au Tribunal, en 1913, moyennant 8 000 francs, soit 68 francs l'hectare. Si la mise à prix avait été de 1 000 francs, elle se serait vendue 1 005 francs.

Les montagnes basaltiques du Cantal ont quelquefois une valeur très élevée ; les meilleures, qui se trouvent vers Salers et

Trizac, valent plus de 1 000 francs l'hectare et même 1 500 francs ; ce sont là des prix tout à fait exceptionnels, qui tiennent tout autant à la qualité du sol qu'à la faible altitude (1 000 à 1 200 mètres).

Les montagnes ordinaires valent de 500 à 800 francs l'hectare. Si leur altitude dépasse 1 400 mètres, si leur exposition est défectueuse (nord), la neige fond très tard ; la pousse de l'herbe est tardive et leur valeur diminue.

C'est ainsi qu'une montagne située à 1 250 mètres d'altitude, à deux heures de marche de Fontanges (Cantal), qui, sur une superficie totale de 42 hectares, comporte seulement 32 hectares de pâtures, vaut 800 francs l'hectare (25 000 fr). L'estivage, grâce à l'exposition, dure quatre mois, et elle est louée 1 000 francs, soit plus de 30 francs l'hectare de pâture. Une autre montagne (au même propriétaire), d'une superficie de 138 hectares, située à 1 350 mètres d'altitude sur Saint-Projet-de-Salers et qui ne peut tenir le bétail que deux mois à deux mois et demi, par suite de son exposition nord, n'est louée que 1 200 francs (9 francs l'hectare) et ne vaut guère plus de 200 francs l'hectare.

En 1907, une assez bonne montagne de la commune de Fontanges (canton de Salers), d'une surface de 41ha,54, s'est vendue 24 000 francs, soit 580 francs l'hectare.

Enfin, pour qu'une montagne ait vraiment de la valeur, il faut qu'elle soit basaltique ; dès que le socle granitique apparaît, il ne s'agit plus que de montagnes maigres et sèches qui ne conviennent qu'aux moutons et dont la valeur ne dépasse guère 150 francs l'hectare.

## PLANÈZE.

La Planèze est le plus important des plateaux cantaliens ; placé au Sud-Est du Cantal, il reçoit beaucoup moins de pluie que les vallées cantaliennes : 600 millimètres en moyenne par an, alors que plus à l'ouest il en tombe de 900 à 1 200 millimètres. Aussi les labours y tiennent-ils la place des herbages, qui n'ont plus qu'une importance secondaire.

Le sol volcanique, brun rougeâtre, est rendu caillouteux par

les scories qui s'y trouvent ; il formerait d'excellentes terres à blé si l'altitude trop élevée (1 000 à 1 200 mètres) n'imposait pas la culture du seigle.

C'est un pays de petites et de moyennes propriétés morcelées, trop morcelées, et les exploitations ne comportent guère que 25 p. 100 de prairies. Les cultivateurs y sont groupés en villages.

Cette contrée souffre beaucoup plus que les vallées d'élevage de la crise de main-d'œuvre et de l'exagération du mouvement d'émigration. La valeur du sol s'y tient entre 700 et 1 000 francs l'hectare ; elle arrive à 1 500 francs dans les très bonnes parties bien fournies en prairies. Cette valeur aurait plutôt tendance à fléchir.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| Ventes récentes | Commune de Saint-Flour (dans la Planèze élevée) | 23 | 84 | 00 | 18 000 | 750 |
| — | — | 28 | 76 | 00 | 22 000 | 760 |
| Évaluation. | Canton de Pierrefort | 13 | 75 | 00 | 14 000 | 1 000 |
| 1908 | Canton Murat (partie planèze). | 14 | 53 | 00 | 20 000 | 1 380 |
| 1909 | Propriété canton de Saint-Flour | 10 | 14 | 15 | 12 000 | 1 200 |
| 1912 | — | 37 | 00 | 00 | 26 000 | 700 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département du Cantal.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851 | 437 684 000 francs. | 782 francs. |
| — 1879 | 578 069 000 — | 1 034 — |
| — 1908 | 562 273 000 — | 1 010 — |

## § IV. — PAYS VOISINS DU CANTAL.

### AUBRAC.

L'Aubrac est un haut plateau basaltique (1 000 à 1 400 mètres d'altitude), qui continue vers le midi, au delà du profond ravin de la Truyère, le massif cantalien. C'est un immense pâturage d'été qui doit sa qualité à la nappe volcanique qui recouvre son socle granitique ; les vacheries des bas pays y viennent estiver. Elles ne sont pas suffisantes pour occuper tout le pays, et il existe bien plus de montagnes isolées que de montagnes annexes de domaines. Situé à l'écart avec une population sédentaire peu importante, la valeur vénale de ses « montagnes y est » incertaine et sensiblement inférieure à la valeur cantalienne. Les ventes sont assez difficiles, et les résultats sont toujours douteux. Les estimations dans cette contrée demandent une très grande prudence et l'analyse très précise de chaque cas particulier (valeur : 300 à 500 francs l'hectare).

La valeur s'atténue fortement dès que l'on descend à des altitudes moins élevées, vers Marvejols par exemple, où le granit réapparaît sous le manteau volcanique. On n'a plus alors que des herbages maigres et pierreux, où viennent transhumer une partie des 200 000 moutons qui fuient les étés brûlants du Bas-Languedoc. Cet estivage dure du 20 mai au 25 octobre. La valeur de ces montagnes maigres ne dépasse pas beaucoup 100 francs l'hectare.

### CHATAIGNERAIE.

Au-dessous d'Aurillac s'étend un plateau granitique et schisteux de faible élévation (400 à 800 mètres d'altitude), qui relie le Cantal au Rouergue. Ce plateau est maigre avec quelques bonnes vallées ; les landes et les bois y occupent une place importante ; l'abondance des châtaigners lui a fait donner le nom de *Châtaigneraie*. La population y diminue et la valeur de la propriété aussi. Cette valeur est faible : 300 à 800 francs l'hectare, et les ventes sont difficiles. On commence à ressentir l'approche du Sud-Ouest.

## MARGERIDE ET GÉVAUDAN.

Entre Cantal et Velay, d'une part, de Mende à Massiac et Brioude, d'autre part, s'étend une puissante masse de hauts plateaux granitiques élevant leurs croupes dénudées jusqu'à 1500 mètres d'altitude et rarement au-dessous de 1 000 mètres. Cette région est bien la Sibérie française, et l'âpreté de son



Phot. Caziot.

Fig. 44. — Hauts pâturages basaltiques de l'Aubrac, près de Nasbinals. Altitude, 1 200 mètres. Vaches à la traite.

climat n'y est pas compensée par la qualité du sol, formé surtout de maigres arènes granitiques propices seulement au seigle et à la pomme de terre. Ce n'est guère d'ailleurs qu'aux altitudes inférieures à 1 200 mètres que la vie rurale commence ; plus haut, ce sont surtout de maigres pâtures et des landes. Dans les vallées on trouve fréquemment de très bonnes prairies.

Il ne faudrait pas croire, d'ailleurs, que ce pays soit misérable ; a population est forcément peu dense, mais elle ne diminue pas et elle aime la terre ; aussi, pour peu que celle-ci vaille quelque chose, elle atteint des prix que ne justifient guère sa productivité. C'est ainsi que, dans le voisinage de Saugues (Haute-



Phot Caziot

Fig. 45. — Troupeau de moutons transhumants sur les hauts plateaux du Gévaudan.

Loire), nous avons vu se vendre habituellement 1 200 et 1 500 francs l'hectare des arènes granitiques fort médiocres.

Mais, d'une façon générale, les valeurs dans ce pays sont faibles ; la zone qui se rapproche de Brioude présente une mauvaise situation foncière et se ressent du voisinage des plaines auvergnates. Vers Saint-Flour (à l'est), les petites propriétés de qualité ordinaire de 20 à 30 hectares valent 600 à 800 francs l'hectare.

Les grandes propriétés des hauts plateaux ont une valeur bien plus faible ; ceux-ci comprennent, d'ailleurs, de vastes étendues de landes ou de pâtures à moutons où la transhumance languedocienne s'exerce. Dans un de ces grands domaines, entre Langogne et Châteauneuf-de-Randon, sur une superficie totale de 1 350 hectares, il existe 1 000 hectares de landes ou pâtures à moutons, où viennent pâturer 3 000 à 4 000 moutons avec une redevance de 1 franc par tête (location de ces 1 000 hectares, 3 800 francs, soit 3 fr. 80 par hectare). La valeur de ce domaine est d'environ 200 000 francs, soit à peine 150 francs l'hectare, et encore est-elle assez incertaine, puisque, il y a une vingtaine d'années, il s'est vendu seulement 165 000 francs. Dans la même région, des domaines d'étendue normale et mieux composés se sont vendus en 1912 : l'un de 80 hectares, 42 000 francs, soit 525 francs l'hectare ; l'autre de 100 hectares, 45 000 francs, soit 450 francs l'hectare.

L'administration des forêts reboise de vastes étendues dans cette région et paie 100 francs l'hectare les terrains à reboiser.

## § V. — VELAY.

A la granitique et froide Margeride succède, en allant vers l'est, le volcanique Velay ; les deux pays sont séparés par la profonde vallée de l'Allier. Sur un socle granitique élevé, les coulées basaltiques, phonolithiques et autres des volcans cévenols sont venues s'épandre ; le mont Mézenc en est le sommet culminant : 1 754 mètres.

Le Velay comprend plusieurs parties :

1° Partie volcanique centrale, la plus importante ;

2° Partie granitique, qui occupe presque tout l'arrondissement d'Yssingeaux et se continue jusqu'à Saint-Étienne et au delà par les plateaux du Forez ;

3° Partie tertiaire oligocène, argilo-calcaire, formant un îlot peu important à l'est du Puy (Vorey, etc.).

### PARTIE VOLCANIQUE.

Dans la région à altitudes élevées de cette partie volcanique, région qui avoisine le mont Mézenc, on trouve des

domaines de pâturages de haute montagne analogues à ceux du Cantal, mais d'importance un peu moindre ; moindre aussi est leur valeur, tant en raison de leur importance relative dans un pays de petites propriétés que de leur altitude élevée. Cette valeur est assez incertaine. L'un des meilleurs, mais aussi des plus élevés, le domaine de Tombarel (commune des Estables, Haute-Loire), situé sous le mont Mezenc, d'une superficie de 82 hectares, qui s'était vendu 110 000 francs à l'amiable en 1903 (1 340 francs l'hectare), s'est revendu en 1908, à la barre du tribunal, 69 900 francs, soit 850 francs l'hectare, avec une location de 3 800 francs et une capitalisation brute de 5,40 p. 100. Sa valeur vraie était de 1 000 francs l'hectare. C'est entre 800 et 1 200 francs l'hectare que se fixe la valeur de ces propriétés de montagne.

Mais le Velay volcanique est surtout une région de demi-montagne, où, sur des plateaux compris entre 700 et 1 000 mètres d'altitude, les labours prédominent fortement sur les prairies. Le sol roux, parsemé de scories volcaniques, ressemble beaucoup à celui de la Planèze cantalienne ; il est meilleur, et le climat étant moins rude, grâce à l'altitude moins élevée, des cultures plus rémunératrices sont possibles : froment et lentille, cette dernière étant vraiment la culture caractéristique du Velay volcanique.

Sur ces plateaux relativement fertiles vit une population très dense (80 habitants par kilomètre carré), très laborieuse et très prolifique, n'émigrant guère. La propriété paysanne accapare presque tout le sol : petites propriétés de 5 à 15 hectares morcelées. Les cultivateurs y sont groupés en villages nombreux, Il existe peu de fermes isolées.

Dans cette région, la terre est restée la richesse par excellence. Les chefs de famille défendent âprement l'intégrité de leurs patrimoines contre l'action destructive du Code civil, et ils maintiennent autant que cela se peut le droit d'aînesse. Ils partagent toujours leurs biens avant leur mort, attribuant à l'aîné le *quart préciputaire* et réduisant autant que possible les parts des cadets, parts que rachète très souvent l'aîné. C'est même pour remédier aux lamentables conséquences de l'égalité successorale que bien des propriétaires se sont endettés;

cette dette hypothécaire n'a toutefois rien d'excessif pour l'ensemble du pays.

Presque partout en Velay, la propriété se vend bien à des prix qui sont même un peu élevés ; il s'agit généralement de ventes parcellaires et peu importantes. Dans les bonnes communes du canton de Loudes, les propriétés de 5 à 10 hectares



Phot. Caziot.

Fig. 46. — Le château de La Voûte-sur-Loire et les croupes granitiques bordant la vallée de la Loire, dans le Velay granitique.

se vendent plus de 2 000 francs l'hectare et les bonnes parcelles dépassent 3000 francs. Dans le canton de Solignac-sur-Loire, nous avons relevé des ventes parcellaires, en 1909 et 1912, donnant, pour $16^{ha},20$, 30 800 francs, soit 1 800 francs l'hectare ; avec les dissimulations qui sont constantes, le prix moyen réel pour ces ventes atteint probablement 2 500 francs. Les prix s'abaissent à mesure que l'altitude s'élève et dès qu'on doit renoncer à la culture de la lentille. Ils varient alors de 800 à 1 500 francs l'hectare (altitude 1 000 à 1 200 mètres).

Quand on se rapproche de Brioude, la situation devient moins favorable ; on sent la répercussion de la crise qui atteint la Limagne brivadoise.

## PARTIE GRANITIQUE.

Cette partie s'étend sur presque tout l'arrondissement d'Yssingeaux, dont les plateaux granitiques n'ont pas été recouverts par les coulées volcaniques. Le sol est donc plus maigre ; malgré cela et malgré aussi l'altitude générale élevée (800 à 1 200 mètres), ces plateaux sont de bonne qualité moyenne ; l'abondance des prairies en relève la valeur. La situation foncière de ce pays est excellente, et les propriétés s'y vendent parfois à des prix qui ne justifient pas leur valeur

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété - canton de Saint-Genest-Malifaux (Loire) ..... | 7 | 36 | 00 | 18 500 | 2 500 |
| — | — | 13 | 22 | 00 | 32 400 | 2 490 |
| — | — | 9 | 66 | 00 | 18 100 | 1 880 |
| 1913 | — | 4 | 45 | 00 | 8 000 | 1 800 |
| 1909 | — | 13 | 79 | 00 | 30 000 | 2 140 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Haute-Loire.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 473 833 000 francs. | 986 francs. |
| — 1879...... | 710 708 000 — | 1 481 — |
| — 1908...... | 500 560 000 — | 1 058 — |

Si la propriété a subi une certaine dépréciation dans la région brivadoise, certaines régions ont largement maintenu leur valeur, et le pays est trop difficile à évaluer et trop peu homogène pour qu'on puisse attacher un intérêt quelconque à ces chiffres.

intrinsèque. Cette valeur est soutenue par une industrie locale, la « passementerie », installée dans tous les villages entre Montfaucon et Saint-Étienne, industrie qui apporte de sérieux profits complémentaires, aux habitants de la contrée.

Dans toute cette région industrielle et agricole, le développement pris sur place par la petite industrie assure des prix élevés dépassant fréquemment 2000 francs l'hectare. Une situa-



Phot. Terret.

Fig. 47. — Paysage du Forez. Plateau granitique.

tion analogue se retrouve dans les cantons de la Loire continuant le Velay granitique jusqu'aux portes de Saint-Étienne et particulièrement dans celui de Saint-Genest-Malifaux.

## § VI. — FOREZ.

Le Forez, qui correspond à peu près au département de la Loire, comprend une partie montagneuse : monts du Forez, et une plaine qui s'étend de Saint-Étienne à Roanne. La plaine du Forez, constituée par des terres froides, généralement

imperméables, est une région où les grandes propriétés et les grandes fermes sont assez nombreuses. Les grandes propriétés sont recherchées par les industriels stéphanois ou lyonnais ; ce sont en effet des propriétés de placements en même temps que des terres de chasses. Il en résulte pour cette contrée une situation foncière très satisfaisante. Les ventes se font bien ; quant aux prix, ils sont aussi variables que les qualités, et ils varient de 1 500 à 2 000 francs l'hectare. Vers Saint-Galmier, la moyenne est de 2 000 francs l'hectare. En petites propriétés, on va jusqu'à 2 500 francs l'hectare.

---

## CHAPITRE VIII

# LIMOUSIN ET MARCHE

Le Limousin et la Marche continuent l'Auvergne vers l'ouest par des plateaux de moins en moins élevés, coupés d'une infinité de vallées. La ligne du chemin de fer de Montluçon à Aurillac marque presque exactement la séparation entre les deux pays.

Les formations cristallines anciennes (granits, gneiss, schistes) prennent définitivement possession du sol et forment une série de plateaux, de croupes et de vallonnements dont l'altitude est toujours inférieure à 1 000 mètres. Le sol qui est né de ces roches est un sol incomplet, dépourvu de calcaire, mais dont la texture offre néanmoins bien des variétés depuis les « terres de bruyères », sols arides incomplètement formés et manquant d'éléments de liaison, jusqu'aux terres argilo-siliceuses, profondes, des bonnes parties du Limousin, en passant par les arènes granitiques des pentes.

Cette région n'a plus les sols riches qu'ont engendrés les éruptions volcaniques ; il bénéficie, en revanche, d'un climat plus doux et plus humide, grâce à son altitude moyenne bien plus basse et à son rapprochement de l'océan Atlantique.

Le Limousin comprend trois départements : Creuse, Corrèze

et Haute-Vienne, et déborde même sur la Charente (Confolentais) et sur la Dordogne (Nontronnais). Il se fond insensiblement au



Phot. Boudot.

Fig. 48. — La vallée de la Creuse à Crozant.

Vallée étroite, sans val de prairies et bordée seulement de croupes granitiques (bruyères sans valeur).

nord avec le Boischaut berrichon et vient mourir à l'ouest et au sud-ouest sur les formations calcaires du Poitou, de l'Angoumois et du Périgord. La culture y occupe une place importante,

mais la prospérité limousine provient surtout de l'élevage favorisé par l'excellence d'une race de bovidés qui rivalise avec la race charolaise.

Le Limousin peut se diviser en trois parties principales : la partie sud-est, confinant l'Auvergne comprenant des hauts plateaux maigres et s'étendant sur une bonne partie de la Corrèze et le midi de la Creuse ; la partie nord qui est la Marche proprement dite absorbant les arrondissements de Boussac et de Guéret dans la Creuse, et la partie ouest, qui est le Limousin proprement dit et comprenant surtout la Haute-Vienne.

**Hauts plateaux.** — La région des plateaux qui comprend surtout les arrondissements de Bourganeuf et d'Aubusson dans la Creuse, l'arrondissement d'Ussel avec les cantons de Lapleau et de Mercœur dans la Corrèze, présente des valeurs peu élevées. L'un d'eux, le plateau de Millevaches, situé au nord-ouest d'Ussel, est une vaste et morne étendue de landes et de bruyères, sans utilisation culturale possible, et où d'intéressants travaux de reboisement sont entrepris en ce moment.

Les propriétés du plateau de Millevaches sont constituées surtout par des landes ou ne comportent qu'une étendue cultivable très restreinte. C'est ainsi que, dans une grande terre de 1 000 hectares du canton de Sornac, nous comptons seulement 200 hectares en terres labourables ou prairies. Les propriétés de ce genre ne valent guère que 200 à 300 francs l'hectare. En 1912, nous avons relevé les ventes suivantes dans le canton de Sornac, Corrèze :

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Propriété de | 324 ha. | vendue | 75 040 fr. | soit | 230 fr. | l'hectare. |
| — | 370 | — | 81 100 | — | 210 | — |
| — | 337 | — | 93 320 | — | 275 | — |
| — | 300 | — | 98 000 | — | 325 | — |

Il n'y a heureusement en Limousin qu'un plateau de Millevaches. Néanmoins, dans toute cette partie est, sauf quelques exceptions, la qualité du sol est médiocre et la proportion de bruyères assez importante dans bien des propriétés ; elle a cependant bien diminué depuis une vingtaine d'années. La propriété moyenne (fermes de 15 à 50 hectares) y domine, et

la valeur du sol se tient le plus souvent entre 500 et 1 000 francs de l'hectare.

**Vente de propriétés des hauts plateaux.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété canton d'Eymoutiers (Haute-Vienne)............. | 15 | 41 | 00 | 10 000 | 650 |
| 1910 | — | 25 | 81 | 00 | 24 540 | 956 |
| — | — | 18 | 71 | 00 | 17 060 | 910 |
| 1904 | — | 74 | 94 | 00 | 48 000 | 640 |
| 1910 | 3 Propriétés — | 122 | 05 | 00 | 78 740 | 645 |
| 1911 | Propriété canton d'Évaux (Creuse).................... | 61 | 00 | 00 | 59 000 | 967 |
| 1913 | Propriété canton de Treignac (Corrèze)................... | 63 | 17 | 00 | 47 000 | 746 |
| — | Propriété canton de Bort (Corr.). | 97 | 00 | 00 | 80 300 | 820 |
| 1911 | — | 45 | 39 | 00 | 39 000 | 870 |
| 1910 | Propriété canton d'Eygurande (Corrèze)................... | 28 | 00 | 00 | 12 000 | 430 |
| 1908 | — | 49 | 00 | 00 | 31 000 | 630 |
| 1913 | Canton de Neuvic (Corrèze).... | 39 | 00 | 00 | 17 500 | 450 |

**Marche.** — Au nord de ces plateaux assez maigres se trouve une région plutôt culturale ; c'est la Marche limousine, située principalement au nord de la ligne Montluçon-Saint-Sulpice-Laurière, et comprenant les arrondissements de Guéret et de Boussac. Elle présente vers Montluçon et Boussac quelques similitudes avec le Bourbonnais. Les exploitations y sont plus importantes, et l'on y trouve de nombreuses fermes de 40 à 60 hectares; c'est toujours malgré cela la petite propriété paysanne qui domine. La situation générale de la Marche limousine est bonne ; les propriétés s'y vendent bien à des prix qui sont fréquemment excessifs quand le détail est possible. Ces prix varient de 1 200 francs à 1 800 francs l'hectare par corps de biens d'importance moyenne ; ils vont jusqu'à 2 500 et même 3 000 francs pour les propriétés vendues en détail. A La Souterraine, les propriétés se vendent, par corps de biens, au moins 2 000 francs l'hectare. Et l'on nous cite,

dans le canton de Saint-Vàury, une propriété louée 3 000 francs vendue 170 000 francs à un marchand de biens. Quant aux prés, leur valeur est extrêmement variable, suivant qualité et situation, de 1 500 à 4 000 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Propriété canton de Gouzon (Creuse) | 186 | 00 | 00 | 198 000 | 1 065 |
| 1907 | — | 82 | 60 | 00 | 115 000 | 1 390 |
| — | — | 13 | 73 | 00 | 20 000 | 1 460 |
| 1913 | Propriété canton de La Souterraine (Creuse) | 72 | 00 | 00 | 140 000 | 1 944 |
| — | — | 19 | 84 | 00 | 41 000 | 2 050 |
| — | — | 15 | 56 | 00 | 36 000 | 2 327 |
| — | — | 10 | 00 | 00 | 18 000 | 1 800 |
| 1909 | Propriété canton de Saint-Sulpice-les-Feuilles (Hte-Vienne). | 76 | 73 | 59 | 135 000 | 1 750 |
| — | Propriété canton d'Evaux (Creuse) | 150 | 00 | 00 | 226 360 | 1 560 |
| 1907 | — | 35 | 75 | 00 | 46 260 | 1 280 |

**Limousin proprement dit.** — Dans le Limousin proprement dit, c'est-à-dire dans la Haute-Vienne, la grande propriété, divisée en métairies moyennes, se partage le pays avec la propriété paysanne. Les grandes propriétés se vendent aisément ; les industriels limousins aiment la terre et achètent volontiers un château avec quelques métairies ; le surplus est absorbé facilement, en détail (par métairies) par la propriété paysanne. En somme, la situation foncière de la Haute-Vienne est excellente : ventes faciles à des prix plutôt en hausse. Quant à ces prix, ils sont forcément très variables ; ils dépendent de l'importance des biens à vendre, de l'altitude, et *surtout de l'importance et de la qualité des prairies*; c'est l'étendue en prairies que règle en définitive la valeur, et la valeur moyenne de ces prairies est de 1 800 à 3 000 francs l'hectare. Dans le voisinage des bourgs et des villes, on va bien plus loin : 3 000 à 8 000 francs l'hectare. Pour les propriétés médiocres la proportion de bruyères et de châtaigneraies diminue, à mesure qu'elle

s'accroît, la valeur moyenne de l'ensemble. Les bruyères ne peuvent guère être comptées que pour 100 ou 150 francs l'hectare. La prospérité limousine ressort d'autant mieux qu'elle contraste avec la déchéance des pays voisins : Périgord et Angoumols.

Dans le canton du Dorat, on vend de 1 300 à 1 600 francs



Fig. 49. — Aspect du Limousin.
Domaine du Haras de Pompadour (Corrèze).

'hectare ; des prix analogues se retrouvent dans celui de hateauponsac. L'arrondissement de Bellac est bon et les rix se placent le plus souvent entre 1 200 et 1 500 francs 'hectare. Les prix seraient peut-être un peu moins élevés dans elui de Rochechouart. Les cantons de Saint-Germain-les-Belles, Pierrebuffière, Nexon, valent le plus souvent 1 200 à 500 francs. La partie sud de l'arrondissement de Saint-Yriex onfinant le Nontronnais : 900 et 1 000 francs, et dans le Nontronnais, 800 à 1 000 francs. Le Confolentais présente des carts un peu plus grands : 800 à 1 200 francs.

Les pays autour de Limoges : 1 500 à 2 000 francs, et dan un rayon de 6 à 7 kilomètres autour de Limoges 2 500, 3 000 fr l'hectare et plus.

Tous ces chiffres, bien entendu, n'indiquent que des nuance générales, et les exceptions résultant de qualités nettemen supérieures ou inférieures ne manquent pas.

Presque partout en Limousin, mais surtout dans la Haute Vienne, la propriété a augmenté de valeur depuis trente ans 15 à 30 p. 100.

**Ventes de propriétés en Limousin.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1907 | Terre : château et 6 métairies, canton de Nieul (Hte-Vienne) ; composition : terres : 100 hectares ; prés : 60 hectares ; châtaigneraies : 20 hectares ; taillis : 55 hectares........ ....... | 235 | 00 | 00 | 350 000 | 1 485 |
| — | Propriété canton de Nieul (Hte-Vienne)........................ | 58 | 83 | 00 | 110 000 | 1 880 |
| 1909 | — | 49 | 95 | 00 | 70 000 | 1 500 |
| 1910 | — | 126 | 90 | 00 | 196 540 | 1 548 |
| 1912 | — | 98 | 00 | 00 | 170 000 | 1 700 |
| 1909 à 1913 | 8 Ventes, canton de Montembœuf (Confolentais-Charente). | 156 | 85 | 62 | 269 600 | 1 700 |
| 1909 | Propriété canton de Vigeois (Corrèze) .................. | 61 | 00 | 00 | 84 360 | 1 382 |
| 1909 | — | 24 | 00 | 00 | 40 000 | 1 666 |
| — | — | 38 | 70 | 00 | 68 900 | 1 780 |
| 1913 | — | 146 | 00 | 00 | 155 000 | 1 060 |
| 1909 | Domaine, canton de Saint-Yriex (Haute-Vienne). ............ | 99 | 38 | 00 | 143 400 | 1 440 |
| 1911 | Propriété canton de Confolens (Charente) ................. | 41 | 08 | 00 | 61 800 | 1 500 |
| 1910 | Propriété près de Limoges. Cette propriété avait été payée en | | | | | |
| — | 1891 : 110 000 francs ........ | 61 | 00 | 00 | 146 000 | 2 400 |
| 1913 | Propriété touchant Limoges... | 45 | 00 | 00 | 200 000 | 4 400 |
| — | Propriété canton de Chabanais (Confolentais) (Charente).... | 44 | 00 | 00 | 50 000 | 1 130 |
| 1912 | — | 40 | 02 | 90 | 35 800 | 910 |
| 1910 | — | 59 | 00 | 00 | 61 835 | 1 048 |

Il n'est pas douteux, à notre avis, que la propriété rura..



Fig. 50. — Prairie en Limousin.

en Limousin, est arrivée à l'apogée de sa valeur. La pénurie de main-d'œuvre commence aussi à se faire sentir, et tout ce qu'on peut espérer de mieux, c'est le maintien des valeurs terriennes à leurs chiffres actuels.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour les départements du Limousin.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| *Haute-Vienne.* | | |
| Évaluation de 1851...... | 368 518 000 francs. | 686 francs. |
| — 1876...... | 576 640 000 — | 1 075 — |
| — 1908...... | 514 178 000 — | 964 — |
| *Creuse.* | | |
| Évaluation de 1851...... | 355 865 000 francs. | 656 francs. |
| — 1876...... | 472 903 000 — | 872 — |
| — 1908...... | 515 099 000 — | 967 — |
| *Corrèze.* | | |
| Évaluation de 1851...... | 333 201 000 francs. | 584 francs. |
| — 1876...... | 548 983 000 — | 961 — |
| — 1908...... | 387 381 000 — | 681 — |

De ces trois évaluations, une seule paraît à peu près conforme à la réalité, c'est celle concernant la Creuse, qui fait ressortir depuis 1879 une augmentation légère de 9 p. 100. Quant à la Haute-Vienne, l'évaluation est de pure fantaisie : non seulement la valeur de la propriété n'y a pas diminué depuis 1879, mais elle a plutôt augmenté. D'ailleurs, la valeur moyenne du sol dans la Haute-Vienne est certainement supérieure à la valeur moyenne du sol dans la Creuse. Les évaluations officielles de 1908 établissent une égalité invraisemblable. Quant à la Corrèze, sa valeur s'est à peu près maintenue depuis 1879, et le fléchissement de 30 p. 100 qui résulte des chiffres officiels paraît tout à fait imaginaire. Ici, comme presque partout, les chiffres produits par l'administration des Finances n'ont qu'un intérêt purement documentaire.

## CHAPITRE IX

# RÉGION DU CENTRE-OUEST

## § I. — POITOU.

Entre les deux massifs primitifs de roches granitiques de la Bretagne (Vendée) et du Plateau Central (Limousin), se trouve une bande relativement étroite de terrains jurassiques et crétacés : c'est le Poitou.

Le Poitou est ce qu'il convient d'appeler un seuil, c'est-à-dire un lieu de passage naturel entre Nord et Midi par suite des facilités de circulation qu'il présente par rapport aux régions voisines. Cette région ne se limite pas au département de la Vienne ; ses calcaires jurassiques par Saint-Maixent, Niort et Fontenay-le-Comte, vont jusqu'à la mer en bordant le Marais Poitevin et forment la *Plaine vendéenne*, que nous avons précédemment étudiée. Ce Poitou vendéen est même très souvent supérieur comme qualité et valeur au Poitou proprement dit.

Le Poitou proprement dit, c'est-à-dire le département actuel de la Vienne, est une région plutôt disparate et qui est loin de présenter l'homogénéité limousine. La portion septentrionale, comprise entre Châtellerault, Mirebeau et Loudun, renferme principalement des terrains siliceux, légers, tantôt très maigres et valant 400 à 500 francs l'hectare, tantôt assez fertiles et pouvant valoir en détail jusqu'à 2 000 francs.

Ailleurs, le Poitou est formé de terrains jurassiques donnant des terrains de bonne qualité et de valeur élevée, et de vastes nappes de limons froids sans calcaire d'origine éocène ou pliocène ; ces terrains froids sont sensiblement inférieurs comme valeur et qualité aux terrains calcaires et les plus mauvais restent en brandes ou sont plantés en bois.

Les zones de terres froides se mêlent aux zones de terres chaudes produisant ainsi de déconcertantes variations de

valeur. Les terres chaudes valent de 1 500 à 2 500 francs l'hectare; les terres froides argileuses ou sableuses, de 500 à 1 500 francs et plutôt de 500 à 1 000 francs. L'arrondis-



Phot. Festy.

Fig. 51. — Brandes poitevines.

Les brandes ont une très faible valeur, et les domaines constitués par d'anciennes brandes défrichées ne valent pas plus de 500 à 600 francs l'hectare.

sement de Montmorillon présente dans le Poitou proprement dit les valeurs les moins élevées : 400 à 800 francs l'hectare.

L'arrondissement de Melle (Deux-Sèvres) renferme les meilleures terres calcaires du Poitou (cantons de Lezay, La Motte-Sainte-Heraye); la propriété s'y vend bien, en détail, entre 1 500 et 3 500 francs l'hectare.

Dans le canton de Celles, entre Niort et Melle, les locations varient de 100 à 130 francs l'hectare et les prix de 2 000 à 4 000 francs.

Ce sont des prix qu'on retrouve dans le canton de Lusignan (Vienne). L'arrondissement de Civray est sensiblement

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Vente de propriétés cantons de Montmorillon et de Saint-Savin (Vienne), comprenant 110 hectares de bois et 50 de bruyères | 404 | 00 | 00 | 220 000 | 550 |
| 1907 | Ventes de diverses propriétés canton de Saint-Savin | 180 | 00 | 00 | 123 000 | 650 |
| 1909 | Propriété canton de Montmorillon | 65 | 00 | 00 | 82 000 | 1 260 |
| 1913 | Propriété canton de Lusignan (bonne région) | 26 | 85 | 00 | 50 000 | 1 860 |
| Évaluation. 1912 | Propriété canton de Lezay, arr. de Melle (Deux-Sèvres) (partie calcaire) | 95 | 00 | 00 | 180 000 | 1 900 |
| — | — | 60 | 00 | 00 | 120 000 | 2 000 |
| 1913 | Propriété canton de Neuville (Vienne) | 13 | 55 | 00 | 34 550 | 2 550 |
| — | Propriété canton de Melle (Deux-Sèvres) | 9 | 52 | 00 | 38 400 | 4 000 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Vienne.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851 | 533 488 000 francs. | 794 francs. |
| — 1879 | 899 294 000 — | 1 339 — |
| — 1908 | 733 138 000 — | 1 102 — |

Diminution générale : 18 p. 100 (?).

moins bon : 1 500 francs. Entre Poitiers et Montmorillon, 1 000 à 1 200 francs.

Malgré ces écarts considérables dans les prix, écarts qui correspondent aux variations de qualité, la situation foncière du Poitou est bonne. Les grandes propriétés, divisées en métairies moyennes, se vendent plutôt aisément.

## § II. — ANGOUMOIS ET SAINTONGE.

Cette vaste région, faite de calcaires jurassiques au nord de la vallée de la Charente et de terrains crétacés au sud de cette vallée, comprend à peu près les deux départements actuels de la Charente et de la Charente-Inférieure, moins l'arrondissement de Confolens, qui dépend du Limousin et le littoral formant, vers La Rochelle, l'Aunis et plus bas le marais de Marennes ou marais Gât.

Angoumois et Saintonge peuvent compter parmi les plus médiocres pays de France. La partie la plus mauvaise, agricolement parlant, est certainement la Champagne (grande et petite), région crayeuse qui s'étend entre Cognac et Barbezieux et dont le sol maigre et sans profondeur contient 20 à 40 p. 100 de calcaire. La vigne (Folle blanche) n'y donne qu'un mauvais vin uniquement propre à la distillation et fournissant les eaux-de-vie si justement réputées de Cognac. Cette région ne s'est jamais relevée de la crise phylloxérique ; elle en a plus souffert que partout ailleurs, en raison des difficultés de reconstitution en pays calcaire. La crise s'est continuée par la mévente des produits et par une série de mauvaises récoltes. Son sol n'est guère propre qu'à la culture de la vigne ; il est trop maigre pour pouvoir être consacré avantageusement à une autre culture. Aussi sa situation foncière est-elle très mauvaise ; on ne sait jamais ce que peut valoir une propriété ; toute la question est de savoir s'il se trouvera un amateur au moment voulu.

Des domaines viticoles, avec des installations vinaires magnifiques, se donnent pour presque rien (si l'on met en regard leur prix de revient). Dans le canton de Cognac, l'un des plus beaux domaines viticoles, payé en pleine crise (1895) 45 000 francs, reconstitué et rebâti depuis et où on a dépensé

plus de 150 000 francs, soit un prix de revient de près de 200 000 francs, trouverait difficilement preneur, à l'heure actuelle, pour 60 000 francs (50 hectares).

Les propriétés des cantons de Cognac, Jarnac, Segonzac, Châteauneuf, se vendent le plus souvent 700 à 1 200 francs l'hectare, quand il se trouve des amateurs. Les prés des vallées de la Charente et du Né ont tout autant diminué que les terres et les vignes. Ceux qui valaient 4 000 à 5 000 francs l'hectare en valent aujourd'hui 1 000 à 1 800.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Domaine viticole de la grande Champagne, canton de Cognac. | 34 | 00 | 00 | 22 000 | 650 |
| — | — | 58 | 00 | 00 | 40 000 | 700 |
| — | Domaine canton de Cognac.... | 84 | 00 | 00 | 80 000 | 928 |
| 1907 à 1913 | Ventes diverses dans le canton de Jarnac.................. | 29 | 89 | 00 | 20 100 | 670 |

Mais il y a encore plus mauvais que la Champagne.

Presque tout l'arrondissement de Barbezieux est médiocre et difficilement vendable ; il faut l'intervention d'étrangers (Vendéens le plus souvent) pour arriver à liquider les immeubles. On vend généralement de 300 à 800 francs l'hectare dans les cantons de Villebois, la Vallette, Montmoreau, Aubeterre.

Mais les ventes ne se font que difficilement après de longues négociations. Une adjudication y serait tout à fait impossible et tournerait au désastre. Les prix ne sont jamais certains ; tout récemment (1913), nous avons relevé dans le canton d'Aubeterre la vente d'une propriété de 33 hectares moyennant 16 500 francs ; la même propriété s'était vendue 26 000 francs en 1911. (Voy. le tableau page 294).

Dans la région de Saint-Genis de Saintonge, Mirambeau, Gemozac, Pons, le sol est moins mauvais et la propriété, tout en se vendant toujours très difficilement et très mal, présente des prix sensiblement plus élevés, 1 000 à 1 500 francs l'hectare ; les

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 / 1910 | 4 Propriétés canton de Villebois-La-Valette (Charente)... | 132 | 70 | 00 | 85 000 | 640 |
| 1909 / 1910 | — | 150 | 00 | 00 | 76 000 | 500 |
| 1904 | Propriété — | 22 | 11 | 95 | 7 000 | 320 |
| 1909 | 2 Propriétés — | 127 | 00 | 00 | 44 000 | 370 |
| 1913 | — | 49 | 00 | 00 | 35 000 | 700 |
| 1912 | Propriété canton de Montmoreau (Charente)............. | 58 | 00 | 00 | 24 000 | 414 |
| 1910 | — | 125 | 00 | 00 | 75 000 | 600 |
| 1908 | Propriété canton de Montbron (Charente).................. | 20 | 71 | 00 | 13 770 | 660 |
| 1907 | Propriété canton d'Aubeterre (Charente).................. | 42 | 49 | 00 | 50 000 | 1 200 |
| | Cette propriété est exceptionnelle et comporte 20 hectares de prés. | | | | | |
| 1913 | Propriété canton d'Aubeterre.. | 32 | 80 | 64 | 16 500 | 500 |

terres sont un peu meilleures, fréquemment plus fortes, et se prêtent mieux à la culture des céréales. Certaines parties du canton de Saint-Porchaire sont relativement bonnes et se vendent encore assez bien.

Par contre, les cantons de Montendre, d'Archiac, de Baignes sont presque partout très mauvais : 200 à 600 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs | Francs. |
| 1911 | Propriété canton de Pons (Charente-Inférieure)............. | 33 | 37 | 00 | 60 000 | 1 800 |
| | (L'une des meilleurs de la région.) | | | | | |
| — | Propriété canton de Cozes (Charente-Inférieure)............ | 21 | 00 | 55 | 20 000 | 950 |
| 1913 | Propriété canton de Montguyon (Charente-Inférieure)........ | 15 | 31 | 26 | 11 100 | 729 |

Au nord de la vallée de la Charente, les plaines d'origine jurassique remplacent les plaines crétacées; à part les terres argileuses et froides qui s'étendent autour de Matha sur quelques milliers d'hectares, presque tout le reste est constitué par des calcaires oolithiques formant une autre Champagne moins stérile que celle de Cognac. La qualité du sol est très variable : tantôt ce sont d'ingrates pierrailles, tantôt ce sont des limons calcaires assez profonds.

Tout ce pays a été fortement secoué par la crise phylloxérique ; peut-être sans sa constitution foncière, se serait-il plus facilement relevé que la zone crétacée. C'est en effet surtout une région de petites propriétés morcelées à l'excès, s'adaptant très mal aux nécessités culturales modernes. La vigne ne donnant plus que des profits nuls ou trop aléatoires, il a fallu chercher autre chose.

Et ce pays au sol naturellement sec s'est engagé dans une voie plutôt imprévue : la production beurrière. Il n'entre pas dans le cadre de cette étude de décrire l'œuvre magnifique de ceux qui ont été les initiateurs de cette orientation surprenante; au point de vue foncier, ils l'ont sauvé, et on peut dire que la création des laiteries coopératives des Charentes et du Poitou est bien l'un des plus beaux efforts agricoles de notre temps.

Partout où les laiteries se sont installées un peu d'aisance est revenue ; les paysans ont repris confiance et la terre, qui y était invendable il y a vingt ans, commence à réprendre quelque valeur. Certes ce ne sont pas les prix d'il y a cinquante ans, prix qui ne se retrouveront jamais plus, mais on trouve des *acquéreurs*, et la propriété est *vendable*. Le morcellement empêche presque partout un relèvement plus complet et maintient une situation foncière difficile ; alors que les grandes parcelles trouvent aisément preneurs, les parcelles de quelques ares sont dédaignées et se vendent à des prix dérisoires. Il est donc nécessaire de tenir compte dans les estimations de cette situation de fait, car, selon qu'une propriété de 10 hectares sera constituée par douze à quinze parcelles ou par cinquante à soixante parcelles, sa valeur pourra varier du simple au triple.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété morcelée, canton d'Aulnay (Charente-Inf.)..... | 21 | 21 | 26 | 20 000 | 950 |
| 1913 | Propriété canton de Saint-Agnant (Charente-Inférieure).. | 23 | 06 | 00 | 16 000 | 690 |
| — | Propriété canton d'Aigre (Charente)...................... | 147 | 00 | 00 | 80 000 | 545 |
| | La même propriété avait été payée 67 600 francs en 1907.. | | | | | |
| 1908 | Propriété canton de Ruffec (Charente).................. | 45 | 58 | 00 | 58 000 | 1 270 |

Enfin il y a lieu de noter, dans la partie de la Saintonge l plus rapprochée de la Vendée, l'arrivée de quelques cultiva teurs vendéens qui, vendant très cher les terres de leurs pays viennent ici acheter des terres à prix bas. Mais leur interventio n'est pas suffisamment active pour produire de très grand changements.

D'ailleurs une grande partie de l'arrondissement de Saint Jean-d'Angély, morcelée et pierreuse, est restée tout à fai mauvaise et invendable.

L'arrondissement de Ruffec (Charente) est moins mauvai dans la partie qui confine au Poitou ; il est, dans tous le cas, supérieur à l'arrondissement de Barbezieux. Le canto d'Aigre ne vaut guère que 400 à 600 francs l'hectare, alors qu celui de Mansle est assez bon avec des valeurs plus élevée allant jusqu'à 1 200 francs.

En résumé, la situation foncière de la Saintonge et de l'Angoumois est presque partout mauvaise ; les prix sont incertains et les réalisations très laborieuses et souvent désastreuses; les valeurs varient de 300 à 1 000 francs l'hectare. On peut cependant observer, dans les parties les meilleures, un arrêt dans la dépréciation et même une amélioration dans les communes où les laiteries coopératives sont venues s'installer.

## § III. — AUNIS.

L'Aunis est la sœur fortunée de la Saintonge ; si on y ajoute le marais Gât, elle comprend à peu près entièrement les petits arrondissements de La Rochelle, de Rochefort et de Marennes, c'est-à-dire tout le littoral charentais.

Oolithique dans sa partie septentrionale (cantons de Courçon, La Jarrie, Aigrefeuille, Surgères), elle ne diffère pas beaucup comme nature de sol de la Saintonge de Saint-Jean-d'Angély, mais ce sol est bien meilleur. Cet Aunis calcaire qui borde le riche Marais poitevin (Luçon à Marans) et qui se ressent de la prospérité vendéenne est une bonne région, tout à fait différente des pays voisins des cantons de Loulay et d'Aulnay. La terre s'y vend bien et à des prix élevés, surtout depuis que les laiteries coopératives s'y sont installées. Elle ne souffre pas, comme la Saintonge, d'un lamentable mouvement de dépopulation ; celle-ci y est encore suffisante, et le réservoir vendéen en comble les vides... Le voisinage du Marais de Marans permet l'élevage.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété canton d'Aigrefeuille (Charente-Inférieure)........ | 14 | 59 | 00 | 44 540 | 3 050 |
| 1909 | Terres — | 4 | 03 | 00 | 9 655 | 2 200 |
| Évaluation. | Propriété — | 38 | 00 | 00 | 63 000 | 1 660 |
| Vente récente. | Propriété canton de La Jarrie (Charente-Inférieure) ........ | 85 | 00 | 00 | 133 000 | 1 500 |
| 1913 | Propriété canton de La Rochelle (Charente-Inférieure) ....... | 51 | 00 | 00 | 82 500 | 1 620 |

Dans cette région de La Jarrie-Aigrefeuille, la moyenne varie autour de 1 500 francs l'hectare ; elle était descendue bien plus bas après une période d'excessive prospérité (1860-1875), pendant laquelle les prix moyens courants se plaçaient entre 2 000 et 3 000 francs l'hectare.

En dehors de cette partie calcaire l'Aunis a été formée, de La Rochelle à Marennes, d'alluvions marines modernes ; la mer est venue déposer ses vases sur tout ce littoral et a constitué de grandes étendues de polders : petite Flandre de Rochefort, marais gâts de Marennes, qui ont peu à peu pris possession du golfe de Brouage. Ces marais, en bonne partie couverts d'herbages, ne valent pas les marais vendéens, mais, par rapport à la Saintonge, ils constituent de bons pays à valeurs élevées et à ventes assez faciles. Les prix y dépassent presque toujours 1 800 francs l'hectare par fermes assez importantes, et les locations se font bien. Ils s'arrêtent généralement à 2 500 francs l'hectare.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1908 | Propriété région de Rochefort (Charente-Inférieure) ....... | 90 | 81 | 00 | 207 460 | 2 300 |
| — | — | 111 | 41 | 00 | 224 500 | 2 140 |
| — | — | 68 | 29 | 00 | 163 000 | 2 370 |
| Évaluation. | Propriété moitié en prairies, région de Rochefort ........ | 42 | 00 | 00 | 72 000 | 1 700 |
| 1913 | Propriété canton de Rochefort. | 21 | 58 | 00 | 40 000 | 1 850 |
| — | — | 5 | 30 | 00 | 13 600 | 2 560 |

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour le département de la Charente.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. |
|---|---|---|
| Évaluation de 1851...... | 708 418 000 francs. | 1 231 francs. |
| — 1876...... | 804 968 000 — | 1 399 — |
| — 1908...... | 441 556 000 — | 776 — |

Dépréciation de 1876 à 1908 : 45 p. 100.

CHAPITRE X

# RÉGION DU SUD-OUEST

## § I. — ÉTUDE GÉNÉRALE.

Les pays du Sud-Ouest, *Quercy*, *Périgord*, *Agenais*, *Vallée de la Garonne*, *Armagnac*, etc., sont actuellement les plus mauvais pays de France.

Ce sont eux qui marquent le plus fortement au point de vue foncier les conséquences désastreuses d'une diminution générale de vitalité.

Tous ces pays possèdent en eux-mêmes les éléments matériels d'une solide prospérité, et ils furent très prospères. On y trouve sans doute de bien mauvais plateaux ; mais quelles terres peuvent se comparer aux alluvions des vallées quercynoises ou périgourdines et à celles de l'opulente vallée de la Garonne.

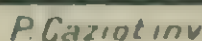
Avec cela un climat doux, sans excès de sécheresse ou d'humidité, permettant les productions les plus variées. N'est-ce pas suffisant pour en faire l'une des plus prospères régions de France. Et cependant c'est la plus lamentable.

Ces populations, qui furent si brillantes, n'ont plus la force de tirer parti des nombreux avantages matériels dont elles disposent. Partout elles s'effondrent sur elles-mêmes, et le malthusianisme, pratiqué d'une façon générale, détruit peu à peu une race bien plus vite qu'une série de guerres sanglantes. « Il n'y a plus de Cadets de Gascogne ; par-ci, par-là, un aîné, et souvent cet aîné meurt sans descendance. C'est la fin d'un monde (1). »

Le Lot-et-Garonne, qui comptait 319000 habitants en 1872, n'en compte plus que 268000 aujourd'hui, soit 51000 de moins en quarante années.

(1) Onésime Reclus, La France à vol d'oiseau.

OCÉAN ATLANTIQUE
SAINTONGE
CHARENTE-INFRE
FINS BOIS
Saintes
Cognac
CHARENTE
Jarnac
Charente
An
Gde CHAMPAGNE
PETITE CHAMPAGNE
Barbezieux
Jonzac
Gironde Fl.
St Christoly
Lesparre
St Estèphe
Aubeterre
Château-Lafitte
MÉDOC
Blaye
Bourg
Margaux
DOUBLE
D
Fronsac
Libourne
St Emilion
PALUS
LANDES DE BORDEAUX
Bordeaux
Chau Ht Brion
Dordogne r.
ENTRE DEUX MERS
GIRONDE
PAYS DE BUCH
Bassin d'Arcachon
GRAVES
la Réole
Langon
Sauternes
Château Yquem
Garonne Fl.
Leyre
Ciron r.
Bazas
PAYS DE BORN
Parentis-en-Born
BAZADAIS
LOT-E
GASCOGNE
PETITES LANDES
LE MARENSIN
GRANDES LANDES
PAYS D'ALBRET
LANDES
Douze r.
Midouze r.
Midou
Mont-de-Marsan
Condom
CONDOM
Eauze
EAUZAN
Adour r.
St Sever
Nogaro
LA MAREMNE
Adour
Dax
Luy
Aire s/ Adour
CHALOSSE
Gave de Pau r.
Gabas r.
Bayonne





Limoges
Rochechouart
HAUTE - VIENNE
LIMOUSIN
Ussel
St Yrieix
CORRÈZE
Excideuil
Tulle
Vézère r.
Corrèze r.
Mauriac
Terrasson
Brive
CANTAL
SARLADAIS
Sarlat
CAUSSE DE MARTEL
Aurillac
Dordogne
Gramat
CHATAIGNERAIE
Gourdon
CAUSSE DE GRAMAT
BRAUNHIE
Figeac
LOT
QUERCY
ROUGIER
ROUERGUE
Lot
AVEYRON
Cahors
Limogne
Rodez
CAUSSE DE LIMOGNE
Villefranche
SEGALA
TARN-ET-GARONNE
Moissac
La Française
Aveyron
Castel Sarrazin
Montauban
ALBIGEOIS
Albi
Gaillac
Tarn
Beaumont de Lomagne
LOMAGNE
Grisolles
TARN
Lavaur
PAYS TOULOUSAIN
l'Isle Jourdain
Save
Toulouse
Castres
LAURAGUAIS
Hte - GARONNE
G. Meyer del

Les cinq départements, Ariège, Haute-Garonne, Gers, Lot, Lot-et-Garonne et Tarn-et-Garonne ont perdu 322 000 habitants depuis 1872, c'est-à-dire plus du cinquième de leur effectif total actuel (1 509 000 habitants). Pour 1 000 habitants il y a chaque année 13 naissances en Gascogne et 33 en Allemagne. Cette diminution tourne au suicide social. Et, si l'on songe que la sélection naturelle, contrariée par les progrès de l'hygiène et de la thérapeutique, s'exerce beaucoup moins efficacement, que les malingres, de toutes catégories, sont bien plus nombreux, on se rend compte que cette effroyable diminution en quantité s'accentue encore si l'on observe la qualité. La guerre la plus meurtrière n'aurait jamais produit une pareille hécatombe, et elle aurait eu au moins pour résultats de faire renaître ce qu'il y a de meilleur chez l'homme : l'héroïsme et l'abnégation de soi-même.

En pleine paix, dans une région disposant plus qu'aucune autre de toutes sortes d'avantages par sa situation, son sol, son climat et où l'on distribue largement depuis quarante ans les honneurs et les places, les Gascons sont en train de mourir.

La décadence est partout, et pour peu que le mouvement continue, la mort pénétrera bientôt ce magnifique groupement ethnique et, dans vingt ans, tout comme une colonie africaine, il faudra coloniser la Gascogne. « En vertu de la loi d'équilibre qui a décrété que tout vide se remplit, ce pays attirera un jour ou l'autre assez de familles et bien au delà pour remplacer celles qui se suicident ainsi volontairement ; un pareil pays ne peut ni devenir ni rester désert. »

Ces considérations nous ont amené bien loin en apparence de la propriété foncière. En apparence seulement, car ici la dépopulation est le facteur qui domine entièrement la question foncière et à côté duquel tous les autres n'offrent qu'un intérêt secondaire. C'est d'elle, en effet, que vient surtout la crise foncière si intense et si persistante qui sévit dans le Sud-ouest. C'est elle qui fait que cette crise revêt un caractère d'incurabilité qui ne se trouve guère ailleurs, si ce n'est dans l'Est de la France, où elle est due en grande partie à des causes matérielles. Faute d'héritiers, la terre tombe en déshérence.

Les ouvriers manquent pour la cultiver, comme les capitalistes pour l'acquérir.

Qu'on lise les études si pénétrantes et si justes publiées en 1910 et 1911 par le Dr Emmanuel Labat dans la *Revue des Deux Mondes*, et on verra que non seulement nous n'exagérons rien, mais que la décadence gasconne laisse prévoir pour notre pays les lendemains les plus pénibles.

« La faiblesse de la natalité est la question qui prime et domine tout en Gascogne. Si les terres les plus fertiles sont vendues à bas prix et les autres menacées d'abandon ; si toute une classe sociale, la bourgeoisie terrienne, est ruinée et condamnée à disparaître ; si la dégénérescence de la race s'aggrave chaque jour ; si les vertus que développe la famille nombreuse et qui sont la force vive d'un peuple deviennent rares ; si de tous côtés se montrent des signes de dépression et de découragement, c'est l'hyponatalité qui en est cause. Elle étend sur le pays une ombre discrète de tristesse, la tristesse des hameaux dont tous les toits n'ont plus leurs petites fumées aux approches du soir, la mélancolie des choses finissantes (1)... »

Le jeune paysan beauceron n'a d'autre ambition, aussitôt son service militaire terminé, que de revenir prendre les mancherons de la charrue pour cultiver un sol auquel *il fait* donner de si magnifiques profits ; le jeune paysan gascon cherche à obtenir une petite place et à en vivre plus ou moins chichement ; la terre est trop basse, et il préfère laisser les immigrants aveyronnais, vendéens ou espagnols, s'y enrichir à sa place.

Évidemment, au milieu de cet *aveulissement* général, il existe des exceptions ; elles sont trop peu nombreuses pour changer quelque chose à la lamentable destinée de ces belles provinces.

L'amour de la terre est une sorte d'instinct nécessaire pour assurer et accroître la vitalité des peuples ; quand il vient à manquer dans un groupement ethnique quelconque, c'est que ce groupement est en pleine régression, tant matérielle que morale.

Les ruraux du Sud-Ouest ne semblent posséder leurs terres

(1) Dr Emmanuel Labat, *Revue des Deux Mondes*, 1er juillet 1911.

que contraints et forcés; par la mentalité de ceux qui possèdent, on peut juger de l'état d'esprit de ceux qui ne possèdent pas : métayers, fermiers ou salariés. Il leur paraît à presque tous que la vie rurale les maintient dans une sorte de bague, dont il importe de s'évader au plus vite et par tous les moyens.

Une note d'un de nos amis fixe bien le degré d'insouciance pathologique qui existe dans les parties les plus mauvaises de ces régions. Elle concerne le propriétaire d'une métairie de 60 hectares dans le Gers : « X... a décidé qu'il ne travaillerait plus, et il laisse sa propriété en friches ; sa fille essaie tant bien que mal d'en cultiver et d'en faire cultiver quelques parcelles.... » Un peuple qui ne serait plus constitué que de pareilles individualités serait arrivé au terme ultime de la déchéance. Il n'en est pas heureusement encore ainsi, mais pourra-t-on jamais enrayer ce mouvement continu de descente?

La négation du principe d'autorité, l'amour de la politicaillerie et des maigres sinécures ne sont guère favorables à une régénération. « L'inculture morale des jeunes est troublante... et ce qui est précisément inattendu et pénible, c'est le contraste du progrès intellectuel et du recul moral. L'âme du petit paysan gascon offre le spectacle d'un champ dont une moitié serait cultivée et l'autre presque en friche. La notion des droits est débordante ; celle du devoir précaire et fuyante... La Gascogne se meurt parce que toutes les vieilles sources d'énergie morale y semblent épuisées... » (Dr Labat.)

En attendant, « la bourgeoisie, la paysannerie aisée disparaissent faute d'héritiers et souvent la vigne, la pruneraie, la maison de ville tombent dans les mains du petit-fils, voire du fils de l'Espagnol méprisé de si haut, par sa seigneurie, le pilier de café buveur d'absinthe et joueur de manille (1) ».

Une sorte d'éviction lente commence à se produire : les Limousins, les Aveyronnais, les Vendéens s'infiltrent dans les parties septentrionales ; les Espagnols pénètrent l'Armagnac et l'Agenais (2). Il faudra bientôt coloniser ce pays, disons-nous ; mais on le colonise déjà !

(1) Onésime Reclus.

(2) On compterait à Agen et environs une colonie de 5 000 Espagnols ou descendants directs d'Espagnols.

Autrefois cette colonisation se serait faite par invasion brutale et éviction brusque ; mais autrefois cela n'aurait pas pu se produire, car le peuple de Gascogne était vigoureux et jouissait d'une belle santé.

Ce qu'a pu devenir la propriété foncière dans une pareille aventure, on le devine aisément. Non seulement elle a diminué de valeur dans d'incroyables proportions, mais cette valeur, si réduite qu'elle soit, est souvent irréalisable. On ne sait guère ce que peut valoir une propriété ; les plus malins s'y trompent. Pour les immeubles importants, il faut chercher au loin les amateurs et préparer la vente de longue main ; les grands domaines ne sont dans la majorité des cas, vendables qu'à des étrangers séduits par leur bon marché. Quant aux adjudications judiciaires ou amiables, ce sont des opérations qu'il ne faut jamais tenter ; elles tournent toujours au désastre.

D'après les évaluations établies en 1879 par l'administration des Finances la valeur de la propriété non bâtie était à cette époque de 4 581 millions dans les cinq départements du Lot, Dordogne, Lot-et-Garonne, Tarn-et-Garonne et Gers ; l'évaluation de 1908, dont les résultats viennent d'être publiés, descend à 2 227 millions, soit une diminution de plus de 50 p. 100. Dans la réalité, les cinq départements ont diminué de plus de 70 p. 100, et ils ont perdu au moins 3 milliards.

La prospérité agricole de ces dernières années, qui a eu une si heureuse influence dans la plupart des régions françaises, n'a rien amélioré dans le Sud-Ouest, tant sont profondes les causes de cette crise foncière. Il n'est même pas permis d'entrevoir une amélioration lointaine.

## § II. — QUERCY.

Le Quercy s'étend sur la plus grande partie du département actuel du Lot. Ce pays est bien l'un des plus maigres qui soient en France. Les calcaires jurassiques qui forment la charpente du sol affleurent presque et ne sont recouverts que d'une maigre rocaille qui caractérise les *Causses Quercynois* : Causse de Gramat, Causse de Martel, Causse de Limagne.

Le Causse de Gramat, qui s'étend à droite de la ligne de Saint-Denis-Martel à Capdenac, entre Lot et Dordogne, est le plus important de ces Causses : c'est un vaste plateau aride qui, à première vue, n'est formé que d'infertiles champs de cailloux ne pouvant être que de maigres pacages à moutons. Ces pâtures sont parsemées de petits chênes et de genévriers atténuant l'aspect naturellement désertique de ce plateau ; leur valeur n'est jamais bien élevée, 50 à 150 francs l'hectare. Lorsque la terre rouge qui provient de la décomposition de ces roches calcaires est suffisamment abondante pour donner un peu de cohésion à ce cailloutis, on a de maigres terres cultivables, que l'on entoure précieusement de murs de pierres sèches. Ces champs, groupés surtout autour de vieux villages, valent de 200 à 400 francs l'hectare. Quant aux meilleures terres, ce sont celles des «cloups», sortes de petits vallonnements au fond desquels une argile calcaire rouge s'est accumulée ; ces terres de «cloups» ont de la valeur en raison de leur rareté : 800 à 1 200 francs l'hectare. Les propriétés du Causse de Gramat sont dans leur ensemble des biens de valeur très faible. Cependant l'élevage du mouton y maintient quelque aisance. Elles se vendent à des prix très peu élevés, mais elles se vendent tout de même. Le Causse de Gramat est probablement le plus mauvais du Quercy ; c'est peut-être celui dont la situation générale est la moins désastreuse, exception faite du Causse de Martel entre Dordogne et Vézère, plus varié, un peu moins aride et qui se ressent du voisinage du Limousin.

Les maigres rocailles de la Brauhnie, celles du pays de Cahors comme celles de Gourdon ne forment que des pays quasi désertiques et sans valeur.

Vers le Midi, dans le Bas-Quercy, les limons tertiaires argileux et froids se substituent aux rocailles jurassiques ; le sol est meilleur, mais le pays est aussi déprécié et la propriété aussi difficile à vendre.

Dans le Quercy, il n'y a de bon que les vallées : vallées du Lot, du Célé, de la Dordogne etc. ; profondément entaillées dans les plateaux jurassiques, elles sont étroites, mais les bords des rivières sont constitués par des alluvions argilo-calcaires profondes et fertiles. Leur valeur a certainement beaucoup

baissé ; elle reste néanmoins très élevée, et elle s'oppose à la valeur presque nulle des plateaux. En outre cette valeur est réalisable.

Elle s'atténue brusquement dès qu'on dépasse la zone des alluvions proprement dites, pour arriver aux terres de flancs de vallées qui ne valent pas beaucoup mieux que celles des plateaux. Il n'est pas rare de trouver deux champs qui se touchent et dont l'un vaut 4 000 francs l'hectare et l'autre à peine 400 francs.

Dans l'étroite vallée du Célé, ces terres d'alluvions propres à la culture du tabac se vendent par petites parcelles, à côté des bourgs jusqu'à 7 000 et 8 000 francs l'hectare. Nous y avons relevé en 1906 la vente de trois parcelles d'une superficie de $1^{ha},39$, moyennant 11 177 francs, soit 8 000 francs l'hectare ; toutefois les prix courants sont bien plus bas, et ce sont là des chiffres exceptionnels.

L'étendue de ces vallées est si peu de chose par rapport à la surface totale du pays qu'elles constituent des oasis perdues dans un immense désert.

La dépréciation générale de la propriété en Quercy, qui va jusqu'à la disparition totale de toute valeur, vient de trois causes :

1° Mauvaise qualité générale du sol ;

2° Disparition progressive du vignoble qui garnissait autrefois les arides côtes calcaires ;

3° Diminution de la population.

De 1872 à 1911, la population du département du Lot est tombée de 281 000 habitants à 206 000, soit une diminution de 75 000 habitants en cinquante ans. C'est le pays de France qui s'est le plus dépeuplé : émigration intense et natalité réduite à l'extrême, puisque, en 1912, le coefficient de natalité est de 100 naissances pour 130 décès. Le Quercy fournit des employés et des facteurs des postes, mais les enfants n'y naissent plus, et les cercueils y remplacent les berceaux. Ce pays est véritablement en train de mourir ; la propriété a perdu au moins 80 p. 100 de sa valeur, et en maintes communes elle est totalement invendable.

Une propriété excellente située dans la vallée du Lot,

canton de Puy-l'Évêque, d'une superficie de 59 hectares, d'un seul tenant, à 3 kilomètres d'une gare, ayant plus de 25 hectares en vallée franche, s'est vendue en 1906 38 000 francs, soit 650 francs l'hectare. Elle était louée 4 000 francs en 1903, et elle aurait valu 200 000 francs il y a cinquante ans.

Une métairie du Bas-Quercy, canton de Lalbenque (zone argilo-siliceuse) d'une superficie de $34^{ha},57$, bien située à côté d'un village, évaluée en 1869 52 500 francs (partage successoral), soit 1 500 francs l'hectare, s'est vendue 17 900 francs en 1906, soit 500 francs l'hectare.

Une très bonne propriété du Bas-Quercy, dans la partie la meilleure et la moins dépréciée du Quercy (canton de Castelnau) et comportant $27^{ha},78$ d'un seul tenant, bien située avec des prés arrosables est passée par les valeurs suivantes :

| ANNÉES. | NATURE DE LA MUTATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1873 | Acquisition amiable.......... | 27 | 78 | 00 | 56 000 | 2 000 |
| 1894 | Estimation en partage ...... | — | — | — | 30 000 | 1 080 |
| 1913 | Estimation.................... | — | — | — | 18 000 | 650 |

Une petite propriété du canton de Gourdon de $10^{ha},44$ ares, payée 13 500 francs en 1887, vaut à peine 5 000 francs aujourd'hui.

Et, si l'on veut connaître la situation du très mauvais Quercy, qu'on retienne le fait suivant : une propriété du canton de Montaigu-de-Quercy (Tarn-et-Garonne), d'une superficie de $11^{ha},76$, a été adjugée en 1908 moyennant 110 francs ; aux temps normaux, cette propriété aurait pu valoir 7 000 à 8 000 francs. L'acquéreur n'a pu en tirer aucun parti, les voisins de la propriété ne pouvant eux-mêmes suffire à cultiver leurs terres et étant obligés de laisser les plus mauvaises en friches ; il fut impossible de trouver un fermier... même sans fermage. Dans ce pays on peut donc vraiment dire que, par suite de la stérilité humaine, la terre tombe

en déshérence totale. D'ici vingt-cinq ans, ce sera peut-être le sort du Quercy presque tout entier; alors que les meilleures régions du Sud-Ouest subissent d'extravagantes diminutions, comment un mauvais pays pourrait-il se relever ?

Dans vingt-cinq ans, il ne sera probablement plus possible d'attribuer une valeur, si faible soit-elle, aux deux tiers des propriétés quercynoises et, dans un siècle, des ruines croulantes attesteront seules, en beaucoup d'endroits, que là furent des villages et des bourgs. C'est là le sort des grands Causses ; ce sera celui des Causses quercynois.

## § III. — PÉRIGORD.

Le Périgord continue le Quercy par transitions insensibles, mais l'oolithe qui constitue la masse presque complète de ce dernier pays n'a en Périgord qu'une importance restreinte. La roche essentielle du Périgord, celle qui en constitue le soubassement, est la craie, c'est-à-dire une roche calcaire compacte et tendre.

Le pays se présente sous deux aspects principaux :

1° Des coteaux qui sont des plateaux fragmentés par de nombreuses petites vallées secondaires ou par de simples plissements de terrain ;

2° Des vallées amples ou profondes dites plus habituellement *plaines* qui entaillent les plateaux crayeux : vallées de la Dordogne, de la Vézère, de l'Isle, de la Dronne, etc.

I. **Coteaux**. — Ils forment à eux seuls la grosse masse du terroir périgourdin. En leur nature crayeuse ou calcaire, ils sont parfois très maigres, mais on n'y retrouve jamais l'aridité quercynoise. Leurs sommets sont couronnés fréquemment de terrains éocènes silico-argileux ou caillouteux, sans calcaire, en nappes plus ou moins étendues.

L'unité culturale en Périgord est la *métairie* de 20 à 60 hectares. Ces métairies sont presque toujours d'un seul tenant et d'exploitation aisée. Elles comprennent des bois sur les cailloutis éocènes ou crayeux des sommets, des terres sur les pentes et des prés dans les vallonnements. Ce

sont des petits domaines bien constitués qui, aux mains de métayers intelligents et laborieux, devraient donner par la culture et l'élevage des produits élevés.

Dans les zones de coteaux, les grandes propriétés occupent une place très importante. Elles sont détenues par une aristocratie et une bourgeoisie rurales très endettées. Les métairies de ces grandes propriétés sont exploitées par des métayers le plus souvent besogneux et routiniers. La culture en est fréquemment difficile par suite de la difficulté de trouver de bons métayers et de la pénurie de main-d'œuvre agricole. On nous a cité une grande propriété entre Bergerac et Mussidan, où, sur seize métairies, huit sont vacantes et incultes. Dans une autre propriété de l'arrondissement de Bergerac sur cinq métairies, quatre sont abandonnées, dont deux depuis six ans ; les terres sont envahies par les broussailles ; les bâtiments tombent en ruines. De vieux métayers ont seuls persisté dans la cinquième métairie ; s'ils venaient à mourir, la friche gagnerait tout.

Dans ce pays, la vie rurale subit un rétrécissement misérable. Les meilleurs éléments fuient la terre. Les fils de bourgeois et de paysans aisés sont allés au fonctionnarisme et aux carrières libérales. On ne trouve plus, comme dans nos bons pays du Centre, cette union intime de la paysannerie et de la bourgeoisie rurale avec tous les échelons intermédiaires, assurant par leur juxtaposition une très grande solidité terrienne. Les campagnes périgourdines se sont complètement vidées d'éléments éclairés ; il n'y est resté qu'une paysannerie sans ressort et sans vigueur, mal résignée à un sort qui lui paraît le plus misérable de tous et qui cherche à en faire évader ses rares enfants pour les entasser dans les maigres emplois des cités.

Cela n'a pas toujours été, et le nombre des maisons bourgeoises éparses à travers la campagne et souvent abandonnées, indique que la vie rurale comportait autrefois un degré d'aisance supérieur et qui a totalement disparu.

La crise phylloxérique a été le point de départ de la crise foncière. Depuis, la situation n'a fait qu'empirer partout. On s'est obstiné dans la culture de la vigne, y gaspillant sans

résultats des efforts que la culture et l'élevage auraient payés dix fois mieux.

Agriculture et viticulture sont deux choses qui s'opposent. Vigneron et cultivateur, le paysan périgourdin est médiocre dans les deux professions.

Aussi les propriétés des coteaux ont-elles diminué de valeur dans des proportions inouïes. Les ventes ne sont pos-



Phot. Pradel.

Fig. 52. — Chênes truffiers et recherche des truffes en Périgord

sibles bien souvent qu'à des étrangers, après de longues et lointaines démarches. Il faut aller chercher très loin les acquéreurs en les séduisant par des prix avantageux. Beaucoup de grandes propriétés périgourdines sont ainsi passées entre les mains d'étrangers, qui en sont parfois très embarrassés.

Ce qu'il faut en Périgord, ce ne sont pas des capitalistes, mais des cultivateurs intelligents et laborieux ayant des enfants.

Les grandes propriétés et les propriétés moyennes se vendent péniblement à des étrangers à des prix qui varient de 300 à 600 francs l'hectare. Nous parlons de ventes amiables, car pour les ventes judiciaires il n'y faut jamais songer.

La dépréciation est partout énorme. Une bonne propriété du canton de Villamblard, d'une superficie de 233 hectares avec château et 27 hectares de prés arrosables dans la vallée de la Cremps, trois métairies dont une *ferme modèle*, valait, en 1876-1880, 327 500 francs (acquisition et estimation modérée en partage) ; en 1896, elle n'était plus évaluée que 200 000 francs, et elle s'est vendue, en 1908, 113 500 francs (490 francs l'hectare), soit en trente ans une dépréciation de 66 p. 100, et il s'agissait, nous le répétons, d'un *bon domaine* pour le pays; actuellement on ne retrouverait probablement pas le prix de 1912.

Dans le canton de Saint-Astier (arrondissement de Périgueux), une propriété de $46^{ha}$,58, considérée comme de vente facile et l'une des meilleures du terroir (sol argilo-siliceux et sol argilo-calcaire), était évaluée, en 1900, 30 000 francs, ce qui semble indiquer qu'elle valait 50 000 francs vers 1875-1880 ; elle a été vendue, en 1912, 17 500 francs, soit 375 francs l'hectare.

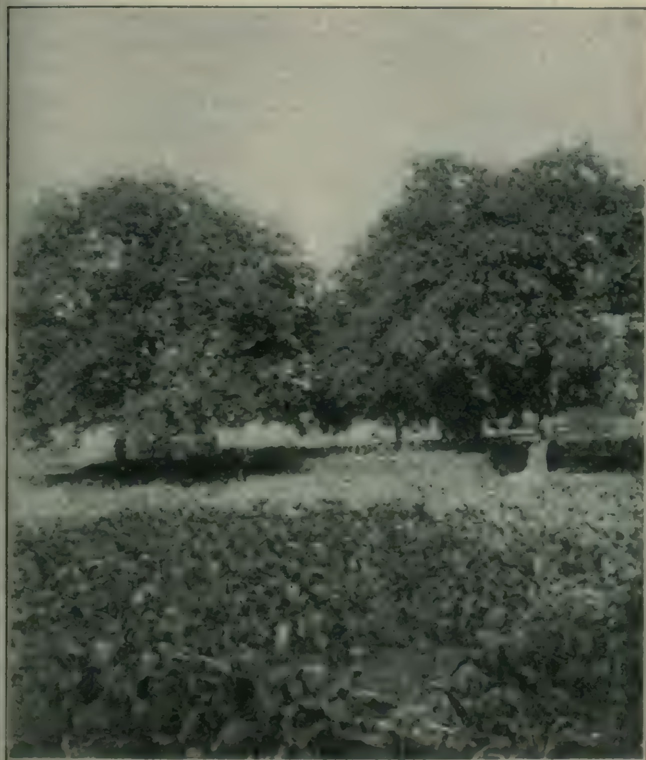
Dans le même canton, une terre de 247 hectares comprenant : château et six ou huit métairies, a été vendue en 1912 80 000 francs, soit 320 francs l'hectare.

Une bonne propriété du canton d'Issigeac, de 40 hectares environ, évaluée 80 000 francs en 1883, ne vaut plus que 25 000 francs en 1913. A Saint-Aubin-de-Lanquais, des terres qui se vendaient couramment 2 500 à 3 000 francs l'hectare ne valent plus que 600 francs.

Les bonnes propriétés ont diminué comme les mauvaises. Une propriété moyenne, de 40 hectares, dans le canton de Savignac-les-Églises, avec maison de maître restaurée, ayant 18 hectares dans la vallée de l'Auvezère, dont 12 hectares de terres et prés tout à fait supérieurs, s'est vendue, en 1906, 39 200 francs, soit à peine 1 000 francs l'hectare. En 1864, elle avait été évaluée en partage 62 500 francs, et la maison de maître avait été réédifiée depuis. En 1883, une propriété contiguë, de même valeur, se vendait encore 2 000 francs l'hectare ($26^{ha}$,72, 53 000 francs), ce qui fixait à cette époque la valeur de la propriété ci-dessus à 70 000 ou 80 000 francs.

Dans le canton de Domme (arrondissement de Sarlat), une

très bonne propriété pour la région, d'un seul tenant avec maison de maître et prairie arrosable, d'une superficie de



Phot. Lecomte.

Fig. 53. — Champ planté de noyers dans le Périgord.

23$^{ha}$,84, c'est-à-dire à la portée d'un cultivateur modeste, a valu successivement :

| Années. | | Francs. | L'hectare. |
|---|---|---|---|
| 1861 | Acquisition amiable.. | 52 000 | 2 220 francs. |
| 1889 | Échange............ | 35 500 | 1 510 — |
| 1908 | Acquisition amiable. | 23 000 | 1 000 — |
| 1912 | Vente judiciaire...... | 16 000 | 680 francs. |

Dépréciation 70 p. 100. On peut se demander quelles dépré ciations ont subies les *mauvaises* propriétés du même canton.

Une petite propriété du canton de Saint-Alvère, à la port d'un bourg, d'une superficie de 11$^{ha}$,92 estimée en partage en 1891, 12 500 francs et en 1899, 9 000 francs s'est vendu aimablement 4 000 francs en 1911.

Une parcelle de vigne de 1$^{ha}$,22, dans le canton d'Issigeac payée 3 400 francs en 1873, s'est vendue 350 francs, toujours plantée en vigne, en 1913.

Et nous pourrions ainsi multiplier les faits. Ils témoigne raient tous d'une dépréciation de 60 à 80 p. 100 depuis cin quante ans.

**Ventes de propriétés dans le Périgord.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| | *Dordogne.* | | | | | |
| 1910 | Propriété canton de Villamblard | 55 | 62 | 75 | 15 000 | 270 |
| 1905 | Propriété canton de Brantôme | 24 | 55 | 00 | 8 285 | 340 |
| — | — de Vergt | 91 | 29 | 00 | 31 000 | 340 |
| 1912 | — de Saint-Astier | 46 | 59 | 00 | 17 500 | 370 |
| 1906 | — d'Issigeac | 14 | 18 | 75 | 2 810 | 200 |
| 1908 | — | 60 | 00 | 00 | 45 100 | 750 |
| 1907 | — | 74 | 77 | 06 | 40 500 | 550 |
| 1908 | Terre canton de Périgueux | 338 | 76 | 96 | 175 000 | 520 |
| 1910 | Propriété avec maison de maître canton de Bergerac (payée 58 000 francs en 1903) | 64 | 68 | 15 | 40 000 | 620 |
| 1913 | Propriété canton de Laforce arr. de Bergerac (adjudication tribunal) | 25 | 56 | 75 | 5 000 | 200 |
| — | Propriété en vignes, canton d'Issigeac | 8 | 93 | 30 | 3 000 | 330 |
| 1914 | Propriété (5 métairies) canton de Bergerac (Dordogne) | 151 | 14 | 63 | 38 500 | 255 |

Au nord, le Nontronnais présente une situation différent avec des prix de 800 à 1 000 francs l'hectare ; ce pays gran tique et micaschisteux se rattache au Limousin et non a Périgord.

La Double, région d'argiles tertiaires plus ou moins siliceuses comprise entre l'Isle et la Dronne, jadis humide et malsaine, aujourd'hui assainie et améliorée, ne vaut pas beaucoup mieux, foncièrement parlant, que le Périgord proprement dit.

Certains coteaux viticoles du Bergeracois, comme celui de Monbazillac, ont conservé quelque valeur (2 000 à 2 500 francs l'hectare), mais là nous sommes presque dans le Bordelais.

2° **Vallées ou plaines**. — Les alluvions silico-argileuses, sans calcaire, des amples vallées périgourdines sont d'excellente qualité et très souvent de qualité supérieure. « La France n'a nulle part d'aussi belles vallées, d'aussi brillantes dans l'éclat du soleil et la variété des cultures (1). » Elles sont malheureusement peu de chose par rapport à l'étendue totale des coteaux.

La propriété est assez divisée et les métairies bien plus exiguës : 6 à 15 hectares. En détail, les ventes se font encore assez aisément. Dans la vallée de l'Isle, les prix varient de 1 000 à 2 000 francs l'hectare et même dans les meilleures parties de la vallée de la Dordogne jusqu'à 3 000 francs l'hectare. Ce ne sont plus là les prix d'autrefois. Il y a quarante ans, dans la plaine de Bergerac (vallée de la Dordogne), on vendait ces terres parfaites jusqu'à 1 200 francs la *poignerée* de 11a,24, c'est-à-dire 10 000 francs l'hectare, et on se les arrachait ; aujourd'hui les mêmes terres se vendent péniblement 250 à 300 francs la *poignerée*, c'est-à-dire 2 000 à 3 000 francs l'hectare, *en détail*. S'il s'agit d'une propriété de 20 à 25 hectares à vendre *en bloc*, la valeur descend à 1 500 et 1 800 francs (propriété de 25 hectares dans la plaine de Bergerac vendue 37 000 francs, soit 1 300 francs l'hectare).

La dépréciation est donc au moins aussi grande que dans les coteaux ; la seule différence réside dans la possibilité de vendre, alors que dans les coteaux il y a souvent impossibilité.

(1) Vidal de la Blache, Tableau de la géographie de la France.

CHAPITRE XI

# RÉGION DU SUD-OUEST

*(Suite)*

## § I. — AGENAIS ET VALLÉE DE LA GARONNE.

Cette magnifique région, qui comprend le département du Lot-et-Garonne et une bonne partie de celui du Tarn-et-Garonne, est constituée par une puissante vallée médiane qui est la vallée ou plaine de la Garonne allant de La Réole aux confins du pays toulousain, de vallées secondaires très importantes : Lot, Tarn, Aveyron et de quantité d'autres vallées latérales venant des plateaux périgourdins et quercynois et du plateau de Lannemezan, après avoir traversé l'Armagnac. Ces vallées latérales entaillant un puissant plateau de mollasse au sud (argiles plus ou moins marneuses), de calcaires ou de mollasses au nord, découpent le pays en une série de plateaux allongés, de mamelonnements et de petites vallées aux contours peu accentués.

Comme dans le Périgord, cette contrée comporte deux aspects généraux :

1° Les vallées ou plaines : vallées de la Garonne, du Lot (jusqu'à Fumel), du Tarn, de l'Aveyron ;

2° Les coteaux au milieu desquels s'interposent des petites plaines secondaires plus ou moins fertiles.

M. Vidal de la Blache a très bien fixé, dans son *Tableau de la géographie de la France*, le facies agricole de toute cette région. « La fertilité agricole se traduit ici tout autrement que sur les plaines limoneuses du Nord. Des lopins de bois, des parcelles de vignes, un bout de pré, des arbres fruitiers diversifient le paysage... L'aisance d'un terroir fertile sur lequel un climat heureux permet de recueillir des produits très divers dans un petit espace, réunit autour de chaque *borde* (métairie) un peu tout ce qui est nécessaire à l'existence rurale. Ces bordes situées de préférence au sommet des croupes se disséminent à

300 ou 400 mètres les unes des autres dans tout le pays. Nulle part on ne voit entre elles ces espaces vides qui, sur les plateaux agricoles du Nord, s'interposent entre les groupes; mais les constructions sont le plus souvent mesquines et chétives. En général les gros villages sont rares... C'est la *métairie* qui est le type fondamental du peuplement du pays. »



Phot. Ferron.

Fig. 54. — Terrains d'alluvions dans la vallée de la Garonne.

L'importance de l'attelage indique suffisamment les facilités culturales que présentent ces terrains meubles.

La fertilité générale de cette région est certainement au-dessus de la moyenne ; les alluvions profondes des vallées ont une valeur culturale qui n'est nulle part dépassée ; quant aux terres des coteaux, elles sont fréquemment excellentes. Il semble donc que, dans ce pays dont la division culturale en métairies moyennes ou petites est telle qu'on ne saurait en concevoir de meilleure ; où, grâce à un climat exceptionnel,

toutes les productions sont possibles, on devrait trouver une situation foncière brillante et solidement assise sur une prospérité agricole presque fatale.

**La décadence agenaise.** — C'est précisément la situation contraire que l'on rencontre, et il est peu de régions françaises où la *débâcle foncière* soit *aussi accentuée et aussi pénible*. Et ce phénomène lamentable démontre plus fortement que partout ailleurs qu'un pays *vaut plus par le peuple qui l'habite que par le sol qui le constitue*. Ici les innombrables avantages matériels dont disposent les populations de la vallée de la Garonne sont annihilés par leur déchéance progressive. Ces populations diminuent dans des proportions *suicidaires* : Lot-et-Garonne et Tarn-et-Garonne sont descendus de 540 000 habitants en 1872 à 450 000 habitants en 1911.

Avec une pareille puissance d'auto-destruction, il ne restera plus de Gascons en Gascogne dans deux siècles, et ce suicide social ne s'atténue pas, puisqu'en 1912 les Agenais opposaient seulement 100 naissances à 131 décès.

« C'est une chose étrange qu'en Gascogne, sur une terre fertile, sous un climat salubre, dans de bonnes conditions économiques, sans aucun de ces grands centres urbains qui attirent les plus forts pour les dévorer, sans alcoolisme notable, avec un travail très adouci par la machine, alors que les plus grands progrès ont été réalisés pour le logement, les vêtements, la nourriture, la race ne semble tirer aucun bénéfice de ces progrès. La dégénérescence est manifeste pour tous ceux qui ont connu les générations d'autrefois... » (Dr Labat.)

Les populations de l'Agenais « sont atteintes de *moralité négative compliquée* d'*immoralité sénile* ». Nous n'oserions pas reproduire une qualification, aussi singulièrement brutale, de la situation morale de ce pays, si elle n'avait pas été formulée par un démographe local, M. Arsène Dumont, et publiée depuis dans l'*Annuaire du Lot-et-Garonne*, qui se trouve partout. Le rédacteur de cet annuaire fait en outre remarquer que la population a augmenté normalement jusqu'en 1841, *malgré les guerres de la Révolution, du Consulat et de l'Empire*, et qu'elle a constamment diminué depuis.



Phot. Trichereau.

Fig. 55. — La préparation du sol pour la culture du tabac dans la vallée de la Garonne.

La culture du tabac donne des produits extrêmement élevés, payant en deux années le prix d'acquisition d'une parcelle de terre, aux cours actuels de 1 800 à 2 500 francs l'hectare.

Rien n'est plus attristant que la mentalité agenaise. D haut en bas, tout ce peuple veut *jouir et vivre sa vie sans con trainte.* On ne veut plus d'enfants et on en restreint le nombr par tous les moyens. Un homme du pays, écœuré, ne nous di sait-il pas que, dans certains villages, les femmes cultivent dan leur jardin les plantes nécessaires pour cela, et le Dr Labat affirm que la suppression de l'avortement criminel en Gascogne relèverait la natalité d'un cinquième, peut-être d'un quart.

« La précocité de la débauche, les facilités qu'elle trouve, l caractère presque toujours vénal de l'adultère, les progrè des maladies vénériennes, la fréquence de l'avortement cri minel sont des signes révélateurs. L'immoralité est moin gaie qu'autrefois, plus lourde, plus détériorante et si l'o veut plus immorale... Tous les sentiments qui font la solidit de la famille, sa prospérité, sa bienfaisance et sa beaut morales sont en visible décadence (1). » On va loin avec cett mentalité, on va jusqu'à la mort complète.

Certaines localités ont vu depuis 1841 le nombre de leur habitants réduit de 50 p. 100. Les villages se dépeuplent, le maisons se ferment et tombent en ruines, et l'on sent qu'un sorte d'atmosphère calamiteuse pèse sur tout ce pays qu s'effondre lamentablement sur lui-même. Agen même main tient péniblement ses 23 000 habitants grâce à 5 000 Espagnol ou descendants d'Espagnols qui y résident. Mais que de rue sordides où les maisons se ferment et où des immeubles incendiés ne se reconstruisent même pas.

En beaucoup d'endroits, les terres ne sont plus cultivées et ne soutiennent leur valeur (déjà si minime) que grâce à l'immigration aveyronnaise, charentaise, vendéenne ou espagnole. C'est l'expropriation lente d'un peuple qui a perdu l'habitude de l'effort.

**La dépréciation foncière.** — Toutes les propriétés sont frappées d'une énorme dépréciation et sont difficilement vendables dans les coteaux. Il n'y a plus de cours. Les terres des vallées se vendent moins malaisément, mais elles ont perdu tout autant de valeur.

(1) Dr Labat, *Revue des Deux Mondes*, 1er juillet 1911.

La bourgeoisie petite et grande a complètement abandonné la terre, et le Dr Labat a pu écrire sans l'ombre d'exagération *qu'en Gascogne toutes les terres de la bourgeoisie sont virtuellement à vendre !* On peut facilement concevoir quelle peut être, dans ces conditions, la situation immobilière de l'Agenais.

La baisse n'a été en aucune façon arrêtée par la période de prospérité agricole, 1900-1912. Les faits qui en témoignent pullulent, et nous n'avons que l'embarras du choix.

Voici, par exemple, une propriété parfaite du canton de Damazan (Lot-et-Garonne) d'un seul tenant, située tout entière dans la vallée de la Garonne, non loin d'un des meilleurs pays de l'Agenais : Aiguillon, entre Garonne et Baïse. Cette propriété, qui a une superficie de 93 hectares d'un seul tenant, est bien bâtie, avec *maison de maître* et sept métairies. Les terres d'*alluvions* qui la constituent sont propres à toutes les cultures. Formée par diverses acquisitions de détail faites dans la période 1865-1876, les prix payés à cette époque pour $74^{ha}$,30 s'élevaient à 284 720 francs, soit 3 850 francs l'hectare, faisant ressortir le prix de revient total à 360 000 francs. Ce prix dépasserait 400 000 francs si l'on pouvait connaître les dissimulations faites dans les acquisitions, et nous ne faisons pas état des nombreuses améliorations réalisées depuis ces acquisitions. Cette propriété, de qualité telle qu'on en trouverait difficilement de meilleure (pour une pareille importance) dans tout l'Agenais, s'est vendue, en 1904, 105 000 francs ou 1 130 francs l'hectare, soit une dépréciation de 70 p. 100.

En Bretagne, ce serait le prix d'une propriété très médiocre, comportant un tiers de landes. En Flandre, la propriété en question vaudrait aisément 400 000 francs. Les Flamands assurent à leur sol une valeur au moins quatre fois plus grande que ne peuvent le faire les Agenais pour le leur. S'il était possible de nous exprimer numériquement, nous dirions qu'un Flamand ou un Breton valent socialement, à l'heure actuelle, au moins quatre Gascons. Il ne tient d'ailleurs qu'à eux de rétablir au moins l'égalité.

Mais un seul fait ne suffit pas à caractériser une situation générale. En voici d'autres.

Dans le même canton de Damazan, une propriété de 19 hectares, en alluvions argileuses de la vallée de la Garonne, passe par les valeurs suivantes :

| Années. | | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| 1887 | Évaluation judiciaire. | 63 000 | soit | 3 300 francs. |
| 1906 | Évaluation........... | 32 000 | — | 1 700 — |
| 1910 | Vente................ | 23 150 | — | 1 210 — |

Dépréciation : 63 p. 100 en vingt-cinq ans.

Une propriété de 289 hectares, située dans l'arrondissement de Castelsarrazin (Tarn-et-Garonne), mais près de Moissac, en plaine, évaluée autrefois 284 000 francs, s'est vendue en 1906 85 500 francs, soit 293 francs l'hectare.

Dans la commune de Montauban, une propriété de 44$^{ha}$,38 estimée, en 1898, 66 000 francs ne valait plus que 24 000 francs en 1905 et a été adjugée en 1917 moyennant 16 000 francs, soit 360 francs l'hectare.

Dans le canton de Bouglon (arrondissement de Marmande, Lot-et-Garonne), une propriété de 25$^{ha}$,26 est passée par les valeurs suivantes résultant de ventes successives :

| Années. | Hect. | Ares. | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1873......... | 25 | 26 | 24 000 | soit | 960 francs. |
| 1899......... | — | | 13 000 | — | 520 — |
| 1908......... | — | | 10 500 | — | 420 — |

Dans cette partie du Lot-et-Garonne, la valeur des propriétés varie de 300 à 700 francs l'hectare.

Dans le canton de Seyches, arrondissement de Marmande (Lot-et-Garonne), une propriété de 32$^{ha}$,62, d'un seul tenant, à 11 kilomètres de Marmande, en plateau, a varié comme suit :

| ANNÉES. | NATURE DE LA MUTATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1864 | Acquisition amiable.......... | 32 | 62 | 00 | 39 500 | 1 200 |
| 1895 | Vente amiable............... | — | — | - | 20 000 | 613 |
| 1907 | Adjudication................ | — | — | — | 12 000 | 270 |

Dépréciation : 70 p. 100 en 50 ans.

Une très belle propriété de 14 hectares, de rapport et d'agrément, dans la vallée du Lot, tout près de Villeneuve-sur-Lot, en alluvions, avec château, payée en 1895-1897 84 500 francs, soit 6 000 francs l'hectare, se vend en 1912 36 025 francs, soit à peine 2 600 francs l'hectare et perd ainsi 54 p. 100 de sa valeur en quinze ans. Les terres seules valaient mieux.

Dans le canton de Montech, entre Montauban et Castel-



Fig. 56. — Vallée de la Garonne à Agen.

Les terres de la plaine d'Agen, d'une fertilité exceptionnelle, valent 1 500 à 3 000 francs l'hectare. Elles ont valu le quadruple.

sarrazin, un domaine d'un seul tenant, avec maison de maître *récente et confortable*, jardin d'agrément, parc, 14 hectares de vignes et une superficie totale de 25 hectares, a subi la dépréciation suivante :

| Années. | | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| 1882 | Adjudication au tribunal....... | 70 100 | soit | 2 800 francs. |
| 1902 | Évaluation...... | 34 000 | — | 1 460 — |
| 1907 | Adjudication sur surenchère.... | 21 600 | — | 860 — |

Ce domaine de plaine (boulbènes blanches) a diminu de 70 p. 100 depuis 1882.

Dans tout l'Agenais (et cela peut se dire de toute la régio montalbanaise), il n'y a plus que les vallées qui aient conserv une valeur à peu près certaine. Tout ce qui est éloigné ou mé diocre est devenu de vente excessivement difficile.

**Vallées ou plaines.** — *Vallée de la Garonne.* — Il n'est guèr de régions agricoles qui puissent se comparer en fertilité soutenu à la vallée de la Garonne. Cette immense bande de terrains d'alluvions qui traverse les deux départements du Lot-et-Garonn et du Tarn-et-Garonne, dont la largeur est toujours de quelques kilomètres et s'élargit encore aux confluents des nombreuses rivières qui y aboutissent, constitue une zone unique par sa continuité et la richesse de son sol. Cette terre franche, argilo-siliceuse ou silico-argileuse plutôt légère, d'un travail aisé, profonde et perméable, est apte à toutes les productions et particulièrement aux productions semi-maraîchères. Son seul inconvénient est d'être, dans ses parties basses, soumise aux inondations de la Garonne.

Les petites métairies garonnaises n'ont guère que 6 à 12 hectares ; leur unique bâtiment d'habitation et d'exploitation, large et trapu, qui est à lui seul une petite ferme, les caractérise. Elles sont peu divisées et fréquemment d'un seul tenant. Les parcelles sont souvent entourées de mattes ou petites digues de terre qui les protègent contre les inondations. Des cordons de vignes les sectionnent en bandes régulières : ce sont alors des *jouallats*.

Le sol, d'un travail facile, est véritablement le meilleur qui soit pour la petite culture semi-maraîchère et même pour toutes les cultures. Entre les mains des Beaucerons, des Bretons ou des Flamands, il vaudrait de 6 000 à 10 000 francs l'hectare. Ici il les a valu ; il y a longtemps qu'il ne les vaut plus et qu'il diminue de valeur chaque année.

A Meilhan (Lot-et-Garonne), les meilleures terres valent 2 500 à 3 000 francs l'hectare (1 000 à 1 200 francs le journal de 40 ares) ; elles ont valu, il y a quarante ans, 8 000 et 10 000 francs. En face, la presqu'île de Jusix, aussi bonne, mais trop facilement inondable, ne vaut guère que 2 000 francs.

A Sainte-Bazeille, une très bonne petite métairie ne vaut pas plus de 2 500 francs l'hectare. Ces prix diminuent encore s'il s'agit de métairies tant soit peu importantes (15 à 20 hectares) et non détaillables.

Dans la plaine de Marmande, on nous cite une propriété de 25 journaux qui aurait coûté autrefois 100 000 francs et qu'on n'arrive pas à vendre 40 000 francs ; au tribunal elle ferait 25 000 francs (2 500 francs l'hectare).

Dans la plaine d'Agen, les valeurs varient aussi de 1 500 à 3 000 francs l'hectare, suivant l'importance, la nature des bâtiments, la situation, etc. ; la très bonne vallée vaut 2 000 à 3 000 francs ; la vallée ordinaire, 1 500 à 2 000 francs. On nous a cité une métairie de 12 hectares, *parfaite*, à la porte d'Agen, dont on a trouvé *une seule fois* 32 000 francs ; l'offre ne s'est pas renouvelée. Ce qu'il y a de meilleur, la plaine de Boé, près d'Agen, vaut 3 000 francs l'hectare en moyenne.

*Vallée du Lot.* — Cette vallée, beaucoup moins large, est au moins d'aussi bonne qualité que celle de la Garonne ; elle est plus élevée au-dessus du niveau de l'eau et ne craint pas les inondations. Elle pourrait se prêter à des cultures plus variées grâce à un sol plus argileux et parfois argilo-calcaire. Le prunier y vient bien, et c'est une production arbustive très rémunératrice.

Les meilleures terres autour de Villeneuve valent, en détail, jusqu'à 4 000 francs l'hectare ; les prix les plus généralement pratiqués de Villeneuve à Tonneins (plaine de Sainte-Livrade, de Clairac, etc.) sont de 2 500 à 3 000 francs l'hectare. Ces terres ont valu de 8 000 à 12 000 francs l'hectare, quand il y avait des bras en abondance pour les travailler.

*Vallée du Tarn.* — A La Française, dans l'excellente vallée du Tarn et aussi dans celle de l'Aveyron, les meilleures terres d'alluvions valent de 3 000 à 4 000 francs l'hectare (commune de Lizac). Vers Montauban, la valeur moyenne de la bonne plaine est de 2 500 à 3 000 francs l'hectare. Mais il y a lieu de remarquer que les ventes ne sont possibles que si les biens à vendre sont peu importants : 5 à 10 hectares pour une valeur de 20 000 francs au maximum. Dès qu'il s'agit de propriétés plus étendues, les acquéreurs manquent et les

prix tombent à 1 500 francs l'hectare. Entre Montauban et Moissac, il existe des parties graveleuses à valeur très minime.

En remontant du côté de Toulouse, dans la vallée de la Garonne, on trouve l'excellente plaine de Grisolles, qui vaut de 3000 à 4000 francs l'hectare.

**Coteaux.** — Les métairies des coteaux sont partout de vente très difficile. Dans la région d'Agen, les seuls acquéreurs qui empêchent un effondrement complet des prix sont des étrangers et particulièrement des Aveyronnais. Sans eux, il serait très souvent impossible de vendre à n'importe quels prix.

Les meilleures métairies de coteaux de l'arrondissement d'Agen, bien fournies en prairies et en bâtiments, peuvent valoir jusqu'à 1 200 francs l'hectare. Les métairies ordinaires de coteaux ne se vendent pas plus de 400 à 600 francs l'hectare et, dans les médiocres propriétés de mauvais cantons, on tombe même à 250 et 300 francs.

Dans l'Agenais septentrional par exemple (cantons de Penne de Tournon-d'Agenais), le pays est divisé par une foule de petites vallées qui s'embranchent les unes sur les autres. Il en résulte un relief du sol assez tourmenté. Ces collines à sommets arasés et ces vallons comportent des terrains calcaires infertiles sur les sommets (bois et friches), des terres sur les pentes et dans les plaines et des prairies au fond des vallées. Les sols argilo-calcaires ou argilo-siliceux qu'on y rencontre sont souvent excellents, ce qui ne les empêche pas de se vendre à bas prix. Dans le vallon secondaire, situé entre Penne et Dausse, par exemple, il existe des terres de première qualité plantées de pruniers qui se vendent assez mal.

La vie rurale s'affaiblit dans l'intérieur du pays au profit des régions plus rapprochées des vallées et des voies ferrées et plus fertiles. Les pays hauts se vident au profit des pays bas. La main-d'œuvre du canton de Penne, par exemple vient des cantons de Lauzerte et de Montaigu, plus maigres et plus éloignés et, dans ces cantons, la propriété devient invendable.

La valeur des métairies des coteaux montalbanais est le plus souvent de 400 à 600 francs l'hectare ; si elles sont

## Ventes de propriétés dans l'Agenais.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Propriété très bonne qualité, près Villeneuve-sur-Lot (Lot-et-Garonne)..... ........... | 6 | 07 | 00 | 23 500 | 3 870 |
| 1912 | Propriété avec château tout près de Villeneuve-sur-Lot (Lot-et-Garonne) (alluvions)........ | 13 | 96 | 00 | 36 000 | 2 600 |
| 1904 | Propriété de première qualité avec 7 métairies, vallée de la Garonne, canton de Damazan (Lot-et-Garonne)........ | 93 | 23 | 61 | 105 000 | 1 130 |
| 1910 | Propriété de vallée, canton de Damazan (Lot-et-Garonne)... | 19 | 00 | 00 | 23 158 | 1 210 |
| 1912 | Propriété canton de Casteljaloux (Lot-et-Garonne)........ (Payé 12 300 francs en 1887). | 11 | 74 | 00 | 4 900 | 410 |
| 1907 | Propriété de plateau (bonne) canton de Seyches (Lot-et-Garonne)................... | 32 | 62 | 00 | 12 000 | 370 |
| 1906 | Domaine canton de Villeneuve-sur-Lot (Lot-et-Garonne).... | 43 | 39 | 95 | 11 000 | 255 |
| 1910 | Propriété (3 métairies) canton de Beauville (Lot-et-Garonne). | 94 | 43 | 00 | 36 000 | 360 |
| 1912 | Bonne propriété canton de Duras (Lot-et-Garonne)......... | 27 | 00 | 00 | 13 000 | 480 |
| Évaluation 1913 | — | 14 | 50 | 00 | 10 000 | 680 |
| 1908 | Propriété canton de Bouglon (Lot-et-Garonne)............ | 25 | 26 | 00 | 10 500 | 420 |
| 1907 | Propriété de vallée canton de Montech (Tarn-et-Garonne).. | 25 | 25 | 00 | 21 600 | 860 |
| 1906 | Propriété canton de Castelsarrazin (Tarn-et-Gar.)........ | 289 | 00 | 00 | 85 500 | 290 |
| 1911 | Propriété de vallée canton de Montauban (Tarn-et-Garonne). | 44 | 38 | 00 | 16 000 | 360 |
| 1907 | Terres canton de Villebrumier, vallée du Tarn (Tarn-et-Gar.). | 8 | 16 | 69 | 2 840 | 300 |
| 1911 | — Revendues. | — | — | — | 5 150 | 630 |
| 1913 | Propriété canton de Lafrançaise (Tarn-et-Garonne)............ | 19 | 63 | 00 | 8 200 | 420 |
| 1909 | Métairie région de Penne (Lot-et-Garonne)................ | 30 | 00 | 00 | 18 000 (avec 2 000 fr. cheptel). | 600 |

bonnes et bien situées, cette valeur peut aller jusqu'à 700 et 800 francs. Les ventes sont toujours laborieuses et d'autant plus difficiles que les superficies sont plus considérables.

## § II. — ARMAGNAC.

L'Armagnac continue au midi l'Agenais et correspond à peu près au département actuel du Gers. Il est complété au Nord-Est par un petit pays, la *Lomagne*, qui comprend une partie des arrondissements de Lectoure (Gers) et de Castelsarrasin (Tarn-et-Garonne).

Par la qualité de son sol, l'Armagnac est un pays moyen et parfois même un excellent pays ; mais, par la débâcle foncière qui y sévit en s'accentuant toujours depuis vingt ans, c'est bien l'un des derniers pays de France.

La constitution de cette contrée est simple. Les très nombreuses rivières qui descendent du plateau de Lannemezan y ont creusé une série de vallées parallèles orientées du sud au nord et que séparent autant de croupes allongées, subdivisées elles-mêmes en croupes aux contours arrondis, par des riviérettes secondaires. Quand on traverse ce pays d'est en ouest, on ne fait que descendre les pentes qui bordent les vallées et remonter les pentes opposées, les surfaces planes des fonds comme celles des sommets étant très réduites ; c'est en somme un immense jeu de montagnes russes. Les rivières qui coulent dans ces vallées sont en temps ordinaire des filets d'eau ; ce sont des fleuves au moment des grandes pluies.

L'Armagnac comprend deux principales catégories de terrains : 1° les *boulbènes*, terres non calcaires, argilo-siliceuses ou silico-argileuses, qui sont des limons quaternaires décalcifiés ; 2° les *terrehorts*, terres argilo-calcaires formant souvent des limons jaunes d'excellente qualité. D'une manière générale, dans le Haut-Armagnac, les boulbènes sont sur les pentes nord et est des vallées ; les terres calcaires sont sur les pentes sud et ouest. Suivant les régions, ce sont tantôt les boulbènes, tantôt les terrehorts qui dominent. D'ailleurs

on trouve bien d'autres catégories de terrains comme les terres noires calcaires, parfois pierreuses dites, « peyrusquets » de la région de Lectoure ; des terres graveleuses ou « graves », des sables, etc...

La grande majorité de ces sols est de bonne qualité, surtout dans les vallées et aux abords immédiats de ces vallées. Quand



Phot. Caziot.

Fig. 57. — Lombez et la plaine ou vallée de la Save, l'une des meilleures de l'Armagnac.

on va d'Auch à Toulouse, on est frappé par l'excellence des limons jaunes de la région de l'Isle-Jourdain. L'ample vallée de la Save comporte des terres et des prairies remarquables.

D'ailleurs les fonds des vallées consacrés aux prairies constituent des zones supérieures et donnent à toute cette région un air d'heureuse opulence qu'elle devrait avoir, mais qu'elle n'a pas. Les vallées de la Gimonne, de l'Arrats, du Gers, de l'Osse, etc., sont de longues bandes d'herbages très productifs, quoique souvent éprouvés par les inondations.

Cette contrée, qui aurait dû se consacrer à la culture et à l'élevage, a, pour son malheur, été une contrée viticole, tout au moins dans sa partie ouest. Son sol se prête naturellement soit à la culture des céréales, soit à la création de prairies. « L'habitant du Gers, que la nature du sol semblerait avoir destiné à être pasteur par-dessus tout, n'est, à quelques exceptions près, que mauvais laboureur ou mauvais vigneron (1). »

La vigne a été désastreuse pour ce pays, et cela est si vrai que la région ouest, surtout viticole, est bien plus dépréciée que la région est, qui est avant tout agricole. Les vins qu'on y produit sont médiocres, les rendements faibles et si, depuis deux ou trois ans, les profits réalisés sont assez rémunérateurs, une baisse de prix ramènera une situation aussi mauvaise que celle d'il y a quatre ou cinq ans. La vigne absorbe ici des capitaux et des énergies qui trouveraient à s'employer bien plus utilement à d'autres productions moins aléatoires.

Et cependant il n'est guère de contrées où les *divisions culturales* soient plus en harmonie avec les nécessités agricoles présentes. L'unité culturale habituelle est la petite métairie ou « borde » de 15 à 30 hectares d'un seul tenant, bien équilibrée en prés, terres et bois. Ces petites métairies sont pour ainsi dire faites sur mesure pour des familles paysannes moyennes (trois ou quatre enfants) leur faisant rendre, sans apport de main-d'œuvre étrangère, le maximum de produits. Des productions accessoires, très avantageuses comme l'oie et le dindon, y réussissent admirablement, et l'élevage de la robuste race gasconne s'y fait dans les meilleures conditions. Il faut d'ailleurs constater une tendance très nette des cultivateurs à orienter leurs efforts dans ce sens.

Nos Bourbonnais ou nos Beaucerons feraient fortune en quelques années dans ces métairies. Le paysan de l'Armagnac est, pour son malheur, peu laborieux, où il l'est par intermittences. On sent très bien qu'il n'appartient pas à une race agricole et que le travail de la terre ne lui convient qu'à moitié. Il se borne aux travaux strictement nécessaires. Les cultivateurs du Nord et du Centre trouvent toujours quelque

(1) RISLER, *Géologie agricole.*

chose à faire dans leurs terres, et ils arrivent à un « fini » cultural qui ne se rencontre jamais en Armagnac. Les paysans gascons aiment la ville, les fêtes, le café, le jeu..., et le moindre événement est prétexte à bombance.

C'est aussi une race peu prolifique, et les maigres emplois



Phot. Caziot.

Fig. 58. — Une vallée dans le Gers, à Castera-Verduzan.

des administrations y réduisent encore une jeunesse trop peu nombreuse.

L'Armagnac est le premier des pays de France pour l'infécondité humaine. En 1912, on y comptait seulement 100 naissances contre 143 décès, alors que pour le même nombre de naissances le Finistère et le Pas-de-Calais descendent à 61 et 62 décès.

« Jusqu'à nouveaux calculs, le peuple de l'arrondissement de Lectoure est celui de notre pays qui s'applique le mieux à disparaître de la terre des vivants. Dans ces campagnes qui

s'abandonnent, la cloche ne sonne en moyenne que 669 baptêmes contre 1 000 inhumations » (Onésime Reclus).

De 285 000 habitants en 1872, le Gers est descendu à 222 000 habitants en 1911, en perdant ainsi 63 000 et, dans le courant du dernier siècle, le seul arrondissement de Lectoure est tombé de 54 750 habitants à 36 205. Et encore faut-il remarquer que l'immigration étrangère (surtout espagnole) a atténué un peu le fléchissement.

Ces Gascons de la Gascogne ont cependant été une des plus brillantes races de France dans le cours des siècles passés ; la seconde moitié du XIXe siècle a été pour eux une période de pénible décadence, et le XXe ne s'annonce pas mieux.

Agenais excepté, il n'est nulle part de pays en France qui soit aussi désemparé et où le fléchissement foncier ait pris autant d'acuité. Les métayers ou bordiers, les ouvriers agricoles sont très difficiles à trouver malgré l'appoint espagnol.

Les revenus sont incertains et les valeurs foncières encore plus incertaines. Y sait-on jamais ce que peut valoir exactement une propriété? Les plus prudents s'y font prendre, et on vend entre 150 et 400 francs l'hectare des propriétés qui vaudraient 1 000 à 1 500 francs en Berry ou en Limousin. Une propriété tant soit peu importante n'est vendable qu'à des étrangers.

Il est même des coins où les *ventes sont absolument impossibles à n'importe quels prix.*

Cette débâcle foncière, accompagnée d'une diminution énorme des transactions immobilières, se reflète dans la situation du notariat. Nombre d'études de notaires ne trouvent plus de titulaires et doivent être supprimées. D'autres sont affichées pendant des mois par les soins du Parquet. Lors de notre dernier passage à Lombez, trois études sans titulaires attendaient des candidats ainsi qu'en témoignaient les affiches apposées au Palais de justice. L'une d'elles se trouvait à Lombez même, qui est cependant sous-préfecture.

**Importance de la dépréciation.** — Un domaine de 159 hectares du canton de Marciac (Mirande), évalué 375 000 francs en 1881, a été payé 83 000 francs après la crise phylloxérique ; il valait 63 000 francs en 1900 (400 fr.

l'hectare). Une autre propriété de la même région de 132$^{ha}$,83, évaluée 140 000 francs en 1883, a été achetée 35 000 francs en 1907 (260 francs l'hectare).

Dans le canton de Vic-Fezensac, une propriété de 107 hectares évaluée 150 000 francs en 1882 ne valait plus que 44 000 francs en 1905 (400 francs l'hectare).

Dans le canton de Nogaro, une ferme de 51$^{ha}$,80, valant



Fig. 59. — Une métairie dans le Gers.

26 000 francs en 1878, s'est vendue, en 1909, 6 100 francs, soit 117 francs l'hectare. Les propriétés de ce canton de Nogaro, bonnes ou mauvaises, sont fréquemment invendables.

Une *bonne propriété* de 58$^{ha}$,67 du canton de Condom, payée en 1874 104 000 francs (1 770 francs l'hectare), ne vaut plus que 36 000 francs en 1913 (600 francs l'hectare) et, mise aux enchères, peut-être ne donnerait-elle pas plus de 25 000 francs.

Nous pourrions multiplier indéfiniment ces faits; ils témoigneraient tous du fléchissement inouï de la propriété et de l'incertitude des valeurs en Armagnac. Il faut toujours s'attendre, dans les ventes d'immeubles ruraux, aux résultats les plus invraisemblables.

Mais dira-t-on, si ce pays a une réelle valeur agricole, il serait bon d'y acheter en ce moment en profitant des prix actuels. Évidemment cela pourrait se faire s'il était possible de trouver sur place des exploitants et de la main-d'œuvre. Il n'y en a pas. Seuls des paysans ayant quelque argent et une famille nombreuse peuvent tenter avantageusement la chose; il en vient quelques-uns d'Aveyron, de Vendée et surtout d'Espagne. Cette infiltration est trop lente pour améliorer sensiblement la situation, et les immigrants qui viennent ainsi ne sont pas toujours les meilleurs éléments de leur pays d'origine. Il n'est pas douteux cependant que, dans quelques années, il faudra coloniser ce pays en voie de perdition.

Et, à côté de cette région fertile, les maigres sables des *Landes* sur leur imperméable alios, assurent la richesse à une population vaillante et qui maintient ses effectifs avec des familles nombreuses. Répétons-le encore une fois : la valeur foncière d'un pays est en relation étroite avec la santé morale de la population qui l'occupe.

**Valeur vénale actuelle.** — D'une manière générale, la propriété rurale dans le Gers vaut de 300 à 600 francs l'hectare. L'est du département (et particulièrement l'arrondissement de Mirande) présente les prix les plus bas, et on y descend jusqu'à 100 et 150 francs l'hectare. Les vallées, d'une façon générale, valent mieux, surtout si elles ont quelque amplitude comme la vallée de la Save; dans les cantons de Lombez, Samatan, l'Isle-Jourdain, qui se trouvent dans cette vallée, on peut dépasser 1 000 francs l'hectare. De même, dans les bonnes communes des cantons de Saint-Clar, Lectoure, Fleurance, où l'on vend jusqu'à 800 et 1 000 francs (par métairie).

Partout les transactions sont laborieuses. Une métairie écartée de tout centre, d'accès difficile et de qualité médiocre

ou ordinaire, est très difficilement vendable, les acquéreurs ayant l'embarras du choix.

Il en est de même si la métairie est trop importante, car les acquéreurs étant des paysans cultivateurs qui ne peuvent compter que sur leurs bras et sur ceux de leurs enfants (peu nombreux), ils ne veulent pas s'embarrasser d'une propriété trop étendue. Il est en effet presque impossible de recruter des salariés. Aussi, dès que la superficie d'une métairie dépasse 25 à 30 hectares, — c'est-à-dire une valeur de 18 000 à 20 000 francs, — elle devient d'une vente fort difficile, à moins d'une situation exceptionnelle à proximité d'une ville ou d'une voie ferrée.

Pour être complet, nous devons ajouter que, dans les meilleurs coins de l'Armagnac, on remarque depuis deux ou trois ans, non pas un relèvement des prix, mais une plus grande aisance dans les transactions.

| ANNÉES. | DESIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété (bonne) canton de Condom | 69 | 70 | 00 | 27 000 | 387 |
| — | Propriété de bonne qualité canton de Gimont (entre Auch et Toulouse) | 25 | 00 | 00 | 15 000 | 600 |
| 1904 | Propriété canton de Jégun | 126 | 34 | 00 | 48 525 | 350 |
| 1907 | — de Marciac | 132 | 83 | 00 | 35 000 | 260 |
| 1912 | Métairie canton de Nogaro | 51 | 80 | 00 | 8 075 | 155 |
| — | — | 35 | 29 | 06 | 6 000 | 170 |
| 1913 | Métairie canton de Samatan | 15 | 58 | 00 | 12 000 | 770 |
| — | — (mal située) canton de Saint-Clar | 45 | 00 | 00 | 18 000 | 400 |
| — | Métairie canton de Vic-Fezensac. | 44 | 00 | 00 | 25 000 | 570 |
| — | — (mauvaise) | 16 | 00 | 00 | 6 400 | 400 |
| 1908 | — | 32 | 00 | 00 | 10 500 | 330 |
| 1913 | — | 57 | 00 | 00 | 17 000 | 300 |
| — | — | 34 | 86 | 00 | 22 000 | 630 |

Si nous cherchions à établir le rapport qui existe entre la valeur de la propriété dans le Gers et celle qu'elle devrait avoir en se basant sur les prix pratiqués dans les régions françaises

*saines* (Bourbonnais par exemple), nous arriverions à cette conclusion que ce qui vaut 300 à 500 francs l'hectare devrait valoir 1 200 à 1 500 francs. L'Armagnac est à 70 p. 100 environ au-dessous de sa valeur vénale normale.

L'unique cause *actuelle* de cette pitoyable situation est la dépopulation (stérilité humaine et émigration). Et ceci montre combien sont précaires les calculs que suggère l'égoïsme humain. Les familles actuelles de l'Armagnac n'ont voulu qu'*un enfant riche*, et cet enfant s'est trouvé plus pauvre peut-être que si elles en avaient eu en moyenne trois. Si l'une d'elles possédait 100 000 francs en biens fonciers il y a quarante ans, leur héritier unique ne possède plus que 30 000 francs aujourd'hui avec les mêmes biens. Les trois enfants auraient suffi à maintenir une situation foncière saine, et ils se seraient finalement partagés une fortune de 100 000 francs au moins.

## § III. — PLAINE DE TOULOUSE ET HAUTE VALLÉE DE LA GARONNE.

Les plaines et les vallonnements situés en amont de Toulouse, formés surtout de dépôts quaternaires et d'alluvions. bordés de coteaux miocènes, sont certainement d'excellents pays agricoles. Si le climat n'y vaut pas celui de l'Agenais, le sol est au moins aussi bon dans son ensemble.

Mais, situé dans le sud-ouest, cette région ne pouvait faire autrement que de subir une sérieuse dépréciation ; elle n'est pas allée aussi loin dans cette voie de désastre que ses voisines l'Armagnac et la Lomagne et, si les prix ont fléchi, ils conservent néanmoins quelque chose de normal.

Dans la plaine toulousaine, on peut encore, avec une certaine approximation, déterminer la valeur d'un immeuble, alors que la chose est souvent impossible en Armagnac.

Malgré cela, les surprises y sont fréquentes, et il ne faut pas être outre mesure étonné de voir, par exemple, une propriété de 19 hectares, dans le canton de Muret, payée 30 000 francs en 1906, se revendre 19 300 francs en 1911. La plaine de Muret est mauvaise dans son ensemble, et sa valeur ne dépasse guère 1 000 francs l'hectare.

Dans toute la haute vallée de la Garonne, les revenus se capitalisent à des taux élevés 4,50, 5 et 5,5 p. 100, et les prix ne dépassent guère 1 500 francs l'hectare. En détail, on va de 1 500 à 2 000 francs l'hectare. Il est certain que cette région vaut intrinsèquement mieux. Mais la Haute-Garonne, malgré Toulouse qui se maintient à 150 000 habitants, a perdu 47 000 habitants de 1872 à 1911 (246 000 à 199 000 habitants). Ce n'est guère que dans le pays de Comminges, vers Saint-Gaudens, qu'on retrouve une situation plus satisfaisante.

## § IV. — LAURAGUAIS.

Ce pays, qui s'étend entre Toulouse et Castelnaudary et que traverse dans toute sa longueur le chemin de fer de Bordeaux à Cette, est, au point de vue foncier, la meilleure des régions agricoles du Sud-Ouest.

La vigne n'y est venue troubler la vie agricole que d'une façon imperceptible, et les plaines de limons miocènes sont restées des plaines à céréales et à maïs en même temps que des plaines d'élevage. D'où moins de ces secousses qui dans le Midi dégénèrent en crises interminables.

La région est d'ailleurs divisée en petites métairies, que des familles de métayers peuvent cultiver sans grand appoint de main-d'œuvre étrangère. Aussi les locations se font-elles convenablement, ainsi que les ventes, qui marquent, malgré tout, une sérieuse différence avec les prix d'il y a quarante ans. On vend de 1 000 à 1 500 francs l'hectare les propriétés ordinaires. On ne dépasse ces chiffres que dans les ventes parcellaires ou pour des immeubles de qualité supérieure ; les prix varient alors de 1 500 à 2 500 francs l'hectare. C'est ainsi que nous avons relevé dans une très bonne partie du canton de Villefranche-de-Lauraguais quatre ventes récentes de petites propriétés, ensemble 33 hectares, moyennant 66 570 francs, soit 2 000 francs l'hectare.

**Évaluations établies par l'administration des Finances pour les départements du Sud-Ouest.**

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | DÉPRÉCIATION de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| | Francs. | Francs. | P. 100. |

*Lot.*

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | DÉPRÉCIATION de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| Évaluation de 1851. | 458 010 000 | 902 | |
| — 1879. | 668 618 000 | 1 320 | 40 p. 100 |
| — 1908. | 407 668 000 | 810 | |

*Lot-et-Garonne.*

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | DÉPRÉCIATION de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| Évaluation de 1851. | 853 519 000 | 1 639 | |
| — 1879. | 1 181 056 000 | 2 269 | 62 p. 100 |
| — 1908. | 452 339 000 | 875 | |

Le département du Lot a subi une dépréciation au moins aussi grande que le département du Lot-et-Garonne. D'autre part, la valeur moyenne de la propriété dans le Lot-et-Garonne est au moins deux fois plus considérable que celle du Lot, pays maigre ou infertile, à valeurs parfois nulles. Les évaluations de l'Administration aboutissent à une égalité dont l'absurdité crève les yeux. La valeur moyenne de la propriété dans le Lot n'atteint *certainement* pas 400 francs l'hectare, et l'erreur commise dépasse 200 millions.

*Dordogne.*

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | DÉPRÉCIATION de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| Évaluation de 1851. | 667 541 000 | 747 | |
| — 1879. | 950 536 000 | 1 065 | 44 p. 100 |
| — 1908. | 541 785 000 | 612 | |

Dans la réalité, la valeur moyenne ne doit pas dépasser 500 francs l'hectare, et la dépréciation atteint au moins 60 p. 100.

*Tarn-et-Garonne.*

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | DÉPRÉCIATION de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| Évaluation de 1851. | 541 715 000 | 1 514 | |
| — 1879. | 906 075 000 | 2 539 | 57 p. 100 |
| — 1908. | 392 316 000 | 1 111 | |

La moyenne ne dépasse certainement pas 1 000 francs l'hectare et peut-être reste-t-elle à 800 ou 900 francs.

*Gers.*

| ANNÉES. | VALEUR VÉNALE totale. | VALEUR VÉNALE à l'hectare. | DÉPRÉCIATION de 1879 à 1908. |
|---|---|---|---|
| Évaluation de 1851. | 615 753 000 | 1 009 | |
| — 1879. | 874 991 000 | 1 436 | 50 p. 100 |
| — 1908. | 433 119 000 | 718 | |

La valeur moyenne est encore trop élevée : elle doit se placer entre 500 et 600 francs l'hectare.

## CHAPITRE XII

# LES LANDES

Quand on parle des *Landes*, on entend désigner non pas le département qui porte ce nom, mais les forêts landaises dont la superficie atteint 700 000 hectares et qui comprennent une bonne partie du département des Landes (au nord de l'Adour), une fraction importante du département de la Gironde et un peu du Lot-et-Garonne, allant ainsi du Médoc à la Chalosse.



Phot. Ricard.

Fig. 60. — La Forêt landaise.

On y trouve diverses régions : la Maremne, sur le littoral sud ; le Marensin, un peu plus au nord, toujours sur le littoral ;

le Born au-dessus ; les Grandes Landes à l'intérieur, les Petites Landes vers Bazas, les Landes de Bordeaux bordant le Médoc.

Le sol des Landes est un sable d'une extrême pauvreté ; la stérilité naturelle du pays est encore accrue par l'*alios*, croûte très dure de sable aggloméré par des éléments organiques, située à une faible profondeur (quelques décimètres à 1 mètre). L'alios forme une nappe imperméable, qui a rendu ce pays très longtemps aussi insalubre qu'infertile.

La mise en valeur de cette région est toute récente. Préparée par les travaux du baron Charlevoix de Villers, de Desbiey et de Brémontier, elle fut exécutée vers 1850 par Chambrelent. Elle s'est résumée en deux opérations : assainissement et plantation de pins maritimes.

Cette plantation nous a donné une immense forêt de pins, dont la valeur s'est accrue sans cesse depuis sa création. Grâce aux « pignadas », ce pays d'extrême pauvreté est devenu le pays le plus riche du Sud-Ouest, celui où l'argent est le plus abondant et dont la situation foncière est incontestablement la meilleure (nous exceptons, bien entendu, la région pyrénéenne).

Voici comment M. Ricard, dans son très intéressant ouvrage, *Au Pays landais*, expose le mode d'exploitation des forêts particulières landaises (1) :

« De un à vingt ou vingt-cinq ans, le traitement des jeunes bois est sensiblement le même que dans les forêts de l'État. On effectue des débroussaillements et des éclaircies, mais d'ordinaire deux fois seulement avant l'ouverture du gemmage. Vers la vingtième ou la vingt-cinquième année, les *pignadas* ont environ 600 pieds à l'hectare (dans les futaies de l'État, on en compte au même âge de 800 à 900). A ce moment, les arbres dépérissants, mal conformés ou très surabondants, sont voués à une prompte élimination. Ils sont gemmés suivant leur vigueur pendant deux ou trois ans, puis abattus. Cette première éclaircie est suivie d'une deuxième, qui porte toujours sur les plus mal venants ou sur les sujets manifestement superflus. Dès cette époque, le proprié-

(1) J. Ricard, Au Pays landais, J.-B. Baillière et fils, édit.

taire se préoccupe de choisir les pins de place ou pins à demeure (c'est-à-dire les pins qui seront conservés jusqu'au bout).

« ... Le gemmage des pins de la deuxième éclaircie dure quatre ou cinq ans. Ensuite ils sont abattus. On procède de la même manière pour les pins de la troisième éclaircie, qui sont gemmés à deux cares et épuisés en cinq ou six ans... Au cours de la troisième éclaircie, lorsque les *pins de place* paraissent assez forts, on commence sans plus tarder le gemmage à vie. Après la troisième éclaircie, il ne reste plus en général que des pins de place... Ainsi, de la trentième à la quarantième année, les derniers pins d'éclaircissage disparaissent successivement. Pendant ce temps, les pins à demeure sont gemmés à vie et arrivent par une douce transition à former à eux seuls la forêt définitive.

« Dès lors tout le matériel inutile est enlevé. L'hectare est peuplé de 200 à 300 pins ; la pignada est en plein rapport. Cette période dure plusieurs dizaines d'années. Elle cesse lorsque l'arbre est usé ; alors intervient un gemmage à mort ; Et, deux ou trois ans après, les 150 pins de haute futaie, vieux de soixante ou soixante-dix ans et exceptionnellement de quatre-vingts ans dans les situations privilégiées, sont rasés rez terre.

« Après leur départ, la lande est laissée en jachère quelques années. »

Jadis, avant le boisement, la Lande ne valait guère plus de 20 à 30 francs l'hectare, et encore fallait-il trouver acquéreur. La dernière évaluation de la propriété non bâtie qui vient d'être publiée attribue aux forêts de l'État dans les Landes une valeur moyenne de 1 103 francs l'hectare et à celles des particuliers une valeur de 693 francs (moyenne générale, 716 francs l'hectare). Sans donner à ces chiffres plus de précision qu'ils n'en sauraient avoir, on peut néanmoins en déduire l'énorme richesse qui s'est créée en moins d'un siècle dans ce pays.

En 1851, la valeur des bois de particuliers dans le seul département des Landes n'était que de 85 millions ; elle est passée à 338 millions en 1908, c'est-à-dire que ce *sol ingrat a épargné pour le pays landais* 4 à 5 millions par an, sans

compter les revenus annuels, qui s'élèvent à 10 ou 15 millions (nets). Dans la Gironde, la valeur est passée de 93 millions à 184 millions dans la même période. Actuellement la forêt landaise ne vaut pas moins de 600 millions.

La valeur des sols nus à boiser, qui était il y a une vingtaine d'années de 100 francs l'hectare, est passée aujourd'hui à 150 et 200 francs, et il s'en est vendu dans le Marensin à 400 francs.

C'est que, en effet, les produits des pignadas ont subi une hausse presque constante dans le cours du dernier siècle. La valeur de la résine (gemme) est sujette à de nombreuses fluctuations, mais le bois d'œuvre fourni par les grands pins se vend de plus en plus cher et la situation du marché lui est entièrement favorable.

Les cours de la barrique de gemme (340 litres), partis de 50 francs en 1880, sont arrivés à 73 francs en 1900 et à 112 fr. 90 en 1907 ; ils sont retombés en 1908 à 52 francs ; ils se sont relevés depuis.

Les brais et colophanes, dont le prix moyen n'atteignait pas 10 francs les 100 kilogrammes de 1890 à 1900, valent aujourd'hui 25 à 40 francs les 100 kilogrammes suivant qualité.

Ces chiffres ne permettent guère de tabler sur des cours précis pour établir une évaluation ; quant aux rendements, on n'est guère mieux fixé, car les auteurs diffèrent grandement les uns des autres.

D'après M. Biguet (1), dans la généralité des forêts domaniales où le gemmage à vie a lieu à partir de $1^{m}$,10 de circonférence, 100 pins peuvent produire annuellement une barrique de résine de 235 litres (43 quarres à vie donnent annuellement 100 litres de résine ; 30 quarres à mort fournissent la même quantité annuelle).

D'après M. Ricard, le rendement annuel d'un hectare de *pins à demeure* peut être fixé entre 1 et 2 barriques de gemme (barrique de 340 litres) ; celui de 1 000 pins gemmés à vie, de 6 à 10 barriques.

Les marchands de bois admettent, en thèse générale, que

(1) *Revue des eaux et forêts*, mai 1910.

100 quarres donnent une barrique de résine (235 litres, mesure bordelaise). Une personnalité des plus autorisées du département des Landes donne comme moyenne de ses observa-



Phot. Ricard

Fig. 61. — Le gemmage des pins dans les forêts landaises.

tions, sur une moyenne de 200 à 250 pins de place, une production de :

| | |
|---|---|
| 450 litres à l'hectare de............. | 25 à 35 ans. |
| 620 — — | 25 à 45 — |

Quant à la valeur du bois comme bois d'œuvre, elle est très solidement assise. Le prix moyen des traverses de chemin de fer (État), qui était de 2 fr. 44 à 2 fr. 68 de 1895 à 1905, est passée à 3 fr. 40 en 1910 (Ricard).

Le prix des poteaux de mines a doublé depuis dix ans ; il varie actuellement de 18 à 20 francs la tonne Bordeaux.

Il n'est pas possible de donner des indications précises sur la valeur des forêts landaises ; cette valeur dépend de beaucoup de facteurs, dont le principal est l'âge des peuplements, et parmi les autres : la situation, l'importance de la forêt, les facilités d'exploitation, l'éloignement des gares, etc.

Un tènement moyen se vendra, toutes autres choses égales, plus cher qu'un tènement de plusieurs centaines d'hectares, non pas tant seulement à cause du prix global moins élevé que des risques d'incendie qui poussent les propriétaires à diviser leurs risques en divisant leurs immeubles.

Un hectare de pins arrivés à fin d'exploitation (cinquante à soixante-dix ans), quand la plantation est belle et régulière, peut valoir jusqu'à 4 000 francs (200 pins à 20 francs) et même davantage. Un hectare de moins de dix ans vaut 150 à 250 francs. Entre ces deux chiffres, toutes les valeurs intermédiaires existent, et la valeur d'une forêt est formée par l'ensemble de ces valeurs intermédiaires.

Quant au calcul de la valeur par le revenu (revenu futur, extrêmement hypothétique pour la résine), les bases d'évaluation sont encore trop confuses pour qu'on puisse en déduire des conclusions exactes. Seule est possible l'évaluation directe en groupant les plantations par âges et en appliquant à chaque catégorie des prix appropriés.

Dans un grand domaine des Landes de Bordeaux, un de nos collègues, M. Somprou, auquel ces évaluations sont familières, adoptait les bases suivantes :

| | | L'hectare. |
|---|---|---|
| Plantations de moins de 10 ans ..... | | 250 francs. |
| — | 10 à 15 ans.......... | 320 — |
| — | 15 à 20 — .......... | 350 — |
| — | 20 à 35 — .......... | 1 800 — |
| — | 35 à 45 — .... | 2 500 à 3 000 — |

M. Ricard cite pour un hectare convenablement aménagé les valeurs suivantes :

| | | L'hectare. |
|---|---|---|
| Pignada de | 2 à 10 ans........ | 120 à 350 francs. |
| — | 10 à 15 — ........ | 350 à 475 — |
| — | 15 à 20 — . ...... | 475 à 600 — |
| — | 25 — ........ | 800 — |
| — | 30 — ........ | 1 000 — |
| — | 35 — ........ | 1 250 — |
| — | 40 — ........ | 1 500 — |
| — | 50 — ........ | 2 000 — |

En 1910, une grande forêt de 2 600 hectares dans les Landes bordelaises a été vendue 450 000 francs, soit 173 francs l'*hectare, réserve faite de tous les bois exploitables*, vendus à part 650 000 francs. Sol et superficie ressortaient ainsi à 435 francs l'hectare. C'était une forêt jeune avec des parties médiocres. Plus de la moitié avait moins de vingt ans. Une autre forêt dans la même région, de 800 hectares, a été vendue 200 000 francs, soit 250 francs l'hectare ; les bois y étaient âgés de treize à quinze ans. Le domaine de Solférino, comportant 6000 hectares à peu près nus, a été vendu 900 000 francs il y a quelques années, soit 150 francs l'hectare.

Les ventes ne fournissent pas toujours de bases d'appréciation certaines. Si le sol et la superficie sont vendus ensemble, il faudrait connaître exactement les âges divers et l'étendue de chaque peuplement. Mais le plus souvent on vend d'une part les coupes de bois et, par acte séparé, le sol. On comprend l'intérêt fiscal du procédé. Il faudrait pouvoir réunir les deux éléments de la vente, que les parties ont nécessairement avantage à dissimuler.

---

## CHAPITRE XIII

# RÉGION PYRÉNÉENNE

La région pyrénéenne diffère totalement, presque partout, des pays du Sud-Est que nous venons d'étudier. Elle est formée de pays agricoles très prospères, où les ventes sont faciles à

des prix élevés ; il n'y a guère que la plaine de Tarbes qui fasse exception, et on peut, sans craindre la comparaison, mettre en parallèle leur aisance et leur stabilité foncière avec celles des meilleures contrées de l'Ouest de la France.

## § I. — RÉGION DES MONTAGNES.

**Hautes vallées pyrénéennes.** — Les prés et les terres ont une grande valeur en raison de leur qualité et de leur rareté, et les ventes sont généralement faciles malgré la dépopulation. Il existe une assez grande conformité de prix entre les différentes vallées, excepté pour celles du pays Basque, où les prix sont un peu inférieurs. Dans ces vallées, les prix sont d'autant plus élevés que celles-ci sont plus étroites.

Dans la *vallée d'Aure*, en amont d'Arreau, on cote fréquemment les prés-vergers 6 000 francs, les prés arrosables 3000 à 4 000 francs et les labours 2 000 francs l'hectare.

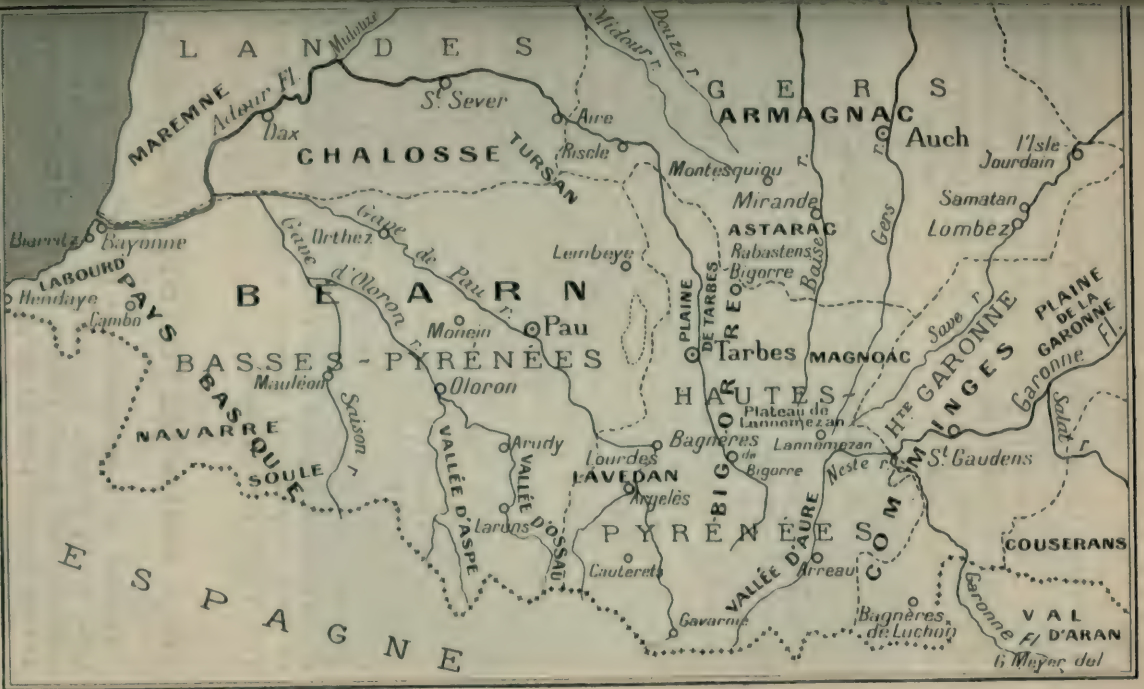
Dans la haute *vallée de l'Adour*, vers Campan, on va jusqu'à 6 000 et 8 000 francs l'hectare pour les bons prés et les terres 2 000 à 2 500 francs l'hectare ; entre Bagnères et Tarbes, les prix sont également très élevés, mais la valeur diminue en approchant de Tarbes.

A Laruns, dans la *vallée d'Ossau*, les alluvions touchant le bourg valent 8 000 et 10 000 francs l'hectare ; les prés entre Bielle et Laruns, 4 000 à 5 000 francs l'hectare.

Dans la *vallée d'Aspe*, les bons prés valent de 4 000 à 6 000 francs et les terres 3 000 à 4 000 francs l'hectare ; pour les prés de ces hautes vallées, l'exposition et l'orientation des pièces influent autant sur les prix que la qualité et l'arrosage.

Près d'Oloron, les prix pour prés et terres sont de 2 000 à 3 000 francs l'hectare. Les prix sont à peu près les mêmes dans la vallée de la Nive. Dans la vallée de la Bidassoa, les terres d'alluvions ou « huertas » valent 3 000 francs l'hectare.

**Coteaux et montagnes entre vallées.** — Dans le Bigorre et le Béarn, régions d'élevage d'aisance moyenne, les corps de domaines ont des valeurs très variables : 700 à


LANDES
GERS
ARMAGNAC
Auch
MAREMNE
Adour Fl.
Midouze
Dax
St Sever
Aire
Riscle
CHALOSSE
TURSAN
Midour r.
Douze r.
Montesquiou
Mirande
ASTARAC
Rabastens
Bigorre
Baïse
Gers
l'Isle-Jourdain
Samatan
Lombez
Save r.
Biarritz
Bayonne
Orthez
Gave de Pau r.
Gave d'Oloron r.
Lembeye
LABOURD
Hendaye
Cambo
PAYS BASQUE
BEARN
Monein
Pau
BASSES-PYRÉNÉES
PLAINE DE TARBES
Tarbes
MAGNOAC
BIGORRE
Mauléon
Oloron
NAVARRE
SOULE
Saison r.
VALLÉE D'ASPE
Arudy
VALLÉE D'OSSAU
Larans
Lourdes
LAVEDAN
Argelès
HAUTES-PYRÉNÉES
Plateau de Lannemezan
Lannemezan
Bagnères de Bigorre
Cauterets
Gavarnie
VALLÉE D'AURE
Arreau
Neste r.
Hte GARONNE
COMMINGES
St Gaudens
PLAINE DE LA GARONNE
Garonne Fl.
Salat r.
COUSERANS
Bagnères de Luchon
VAL D'ARAN
ESPAGNE
G. Meyer del
P. Caziot inv

Carte 12.

1 000 francs l'hectare s'ils sont de qualité moyenne. Quant aux grands domaines de haute montagne, leur valeur est très faible et dépend de la qualité comme de l'altitude de leurs pâturages. C'est ainsi qu'une vaste propriété près de Gazost, de 1 100 hectares, ne vaut que 45 000 francs. La valeur de ces montagnes se tient entre 50 et 100 francs l'hectare.

## § II. — RÉGION DES PLAINES.

**Plaine de Tarbes.** — Région naguère très prospère et depuis quelques années en profonde diminution. On y fait surtout l'élevage du cheval, élevage qui comporte le maquignonnage, la fréquentation des foires et des marchés et ne développe pas le sens de l'économie. La passion du jeu y a fait des ravages incroyables : aussi la plaine de Tarbes s'est-elle vidée d'argent, et la propriété a-t-elle fléchi très sensiblement. Les ventes sont difficiles en bien des endroits. Les prairies arrosables à côté d'un bourg, à bord d'une route, ne valent guère que 3 000 francs l'hectare ; les bonnes prairies ordinaires, 1 500 francs; les terres, 1 000 à 1 500 francs ; les corps de domaine, 1 000 à 1 500 francs, en se rapprochant plutôt de 1 000 francs.

**Plaine du Gave de Pau.** — Là aussi on fait l'élevage du cheval, et la population est dépensière; il y existe peu de réserves d'argent et, malgré la qualité exceptionnelle du pays, les expropriations sont fréquentes jusqu'à Pau. Malgré cela, les prix restent élevés : 3 000 à 4 000 francs l'hectare et plus, en détail, jusqu'à Pau ; beaucoup moins en aval de Pau : 1 500 à 2 500 francs l'hectare.

## § III. — RÉGION DES COLLINES ET PLATEAUX.

**Plateau de Lannemezan.** — Région d'élevage assez aisée, mais population insuffisante et manquant de voies de communication. Dans la partie moyenne, la valeur par corps de biens varie de 1 000 à 1 500 francs l'hectare ; cette valeur

diminue en allant vers l'Armagnac et descend à 600 et 800 francs l'hectare. Les coteaux qui encadrent la plaine de Tarbes valent de 500 à 1 000 francs l'hectare.

**Partie nord des Basses-Pyrénées.** — Dans la région de collines des cantons de Pontacq, Lembeye, Garlin, Thèze, la



Phot. Carre.

Fig. 62. — Un pâturage de haute montagne dans les Pyrénées : pâturage de l'hospice de Luchon (1 400 mètres d'altitude).

valeur varie de 500 à 1 000 francs l'hectare ; au nord-ouest de Pau, elle tend à s'uniformiser à 1 000 francs. Entre le Gave d'Oloron et le Gave de Pau (Lasseube, Monein), la valeur moyenne des métairies est de 700 à 900 francs l'hectare. Au sud d'Orthez, dans le canton de Lagor, on trouve une très mauvaise région peu peuplée, qui vaut de 300 à 700 francs l'hectare et même moins.

**Chalosse.** — Partie méridionale du département des Landes s'étendant un peu sur les Basses-Pyrénées. On y évalue en général la propriété 1 000 francs l'hectare, mais ce prix est fréquemment dépassé du côté des Landes, où, dans le canton de Mugron, on trouve facilement 2 000 francs. Quelques communes de ce canton sont extrêmement riches. Au-dessus d'Orthez, au début de la Chalosse, on va jusqu'à 1 500 francs; mais, dès que l'on avance à l'intérieur, 800 à 1 000 francs.

---

## CHAPITRE XIV

# RÉGION DU SUD-EST

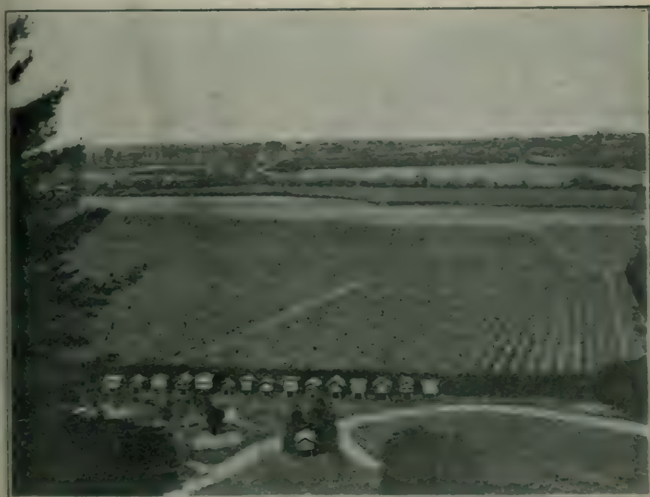
### § I. — BRESSE.

La Bresse est une vaste plaine vallonnée ou plutôt mamelonnée qui occupe l'emplacement d'un ancien lac pliocène entre les collines calcaires de la côte bourguignonne et les premiers contreforts non moins calcaires du Jura. C'est là son aire véritable. Toutefois il est d'usage de limiter la Bresse proprement dite à la rive gauche de la Saône, en l'arrêtant au Nord à Saint-Jean-de-Losne et au midi à la Dombes, c'est-à-dire à quelques kilomètres au delà de la ligne Bourg-Mâcon. Il n'en est pas moins vrai que la partie méridionale de la plaine de Dijon, comme la plaine de Beaune, se rattachent à la Bresse, par la nature et l'origine de leur sol. Elles en diffèrent notablement par leur situation foncière, qui est presque toujours mauvaise.

La Bresse est constituée par des limons pliocènes argilo-siliceux, sur sous-sol d'argile imperméable et de cailloux roulés. Cette imperméabilité en aurait fait une contrée froide et médiocre si le pays avait été uniformément plat. Les légers vallonnements qui y existent presque partout corrigent les inconvénients de l'imperméabilité et les transforment même en avantages en facilitant, grâce aux eaux de ruissellement,

la création de bonnes prairies. C'est l'imperméabilité qui a permis cette dissémination de la vie rurale en petits villages, hameaux et métairies, et ce mélange de labours clos de haies vives et de prairies qui caractérise les paysages bressans.

La Bresse est une contrée agricole à petites unités rurales bien constituées, parfois d'un seul tenant, le plus souvent composées d'un nombre restreint de parcelles closes et peu



Phot. Guery.

Fig. 63. — Paysage de la Bresse louhannaise.

En avant, un champ de maïs, puis un val de prairies et ensuite des champs coupés de haies.

écartées les unes des autres. La grande propriété n'y existe guère, et la propriété paysanne y règne en maîtresse. Les petites métairies bressannes avec leurs constructions de pisé, leurs toits plats qui avancent en auvents, leurs greniers ouverts où sont suspendus les épis de maïs ont une apparence de rusticité opulente qui correspond bien à l'aisance générale.

Partout c'est un pays admirablement cultivé, constamment amélioré et apte à toutes les productions comme à tous les

élevages. Les poulets de Bresse sont justement réputés grâce au maïs qui fait le fond de leur nourriture. Le paysan bressan, patient et appliqué, a tiré un merveilleux parti de cette terre qui serait souvent médiocre si elle n'était pas aussi bien travaillée.

La prospérité agricole s'y allie à une situation foncière excellente. La petite propriété rurale entre les mains d'une population laborieuse non seulement maintient sa valeur, mais l'aug-



Phot. Guéry.

Fig. 64. — Ferme bressanne (environs de Louhans).

mente presque partout. Sa situation contraste avec celle des pays voisins de la région de l'Est, tous plus ou moins dépréciés ou ruinés.

Le sol bressan est loin d'être partout un bon sol ; sa profondeur, son imperméabilité, les proportions de ses deux éléments constituants (argile et silex) varient énormément. Dans le nord, vers Chaumergy et Chaussin, on trouve des plaines de terres argileuses froides de qualité inférieure : c'est la mauvaise Bresse, où la propriété vaut de 800 à 1 000 francs l'hectare. Ailleurs les valeurs dépassent 1 000 francs et se fixent plutôt

autour de 1 500 francs l'hectare. S'il fallait chiffrer la valeur moyenne de la Bresse, nous adopterions certainement 1 500 francs comme prix d'ensemble. La Bresse Louhannaise, la meilleure, vaut de 1 500 à 2 500 francs l'hectare ; au-dessus, dans le canton de Pierre-en-Bresse, il faudrait plutôt compter de



Phot. Guéry.

Fig. 65. — Ferme bressanne (environs de Louhans).
La basse-cour assure un des revenus les plus élevés des métairies bressannes.

1 200 à 1 500 francs l'hectare ; de même, au-dessous, vers Montrevel.

Une autre partie excellente est celle qui correspond à la vallée de la Veyle et qui est traversée par la ligne de Bourg à Mâcon ; les ventes de détail se font entre 2 000 et 3 000 francs l'hectare.

Partout les ventes se font bien ; il s'agit toujours d'immeubles peu importants, facilement détaillables et dont les parcelles se rattachent sans difficulté à d'autres exploitations voisines.

La bonne tenue foncière de la Bresse est solidement assise. Cette vieille région française, l'une des mieux caractérisées qui soient, porte en elle-même, par sa constitution rurale, par sa laborieuse population, par son sol, toutes les conditions nécessaires pour que l'avenir réponde au présent et au passé.

## VALLÉE DE LA SAONE.

Le val de Saône, de Saint-Jean-de-Losne à Thoissey, dessine une opulente lisière au pays Bressan et participe à sa prospérité. Cette lisière a parfois jusqu'à 8 et 10 kilomètres de large. Ses alluvions argilo-siliceuses, bordées de terrains d'alluvions plus anciens, mais de même origine et de même nature, constituent une longue bande de terrains agricoles dont la qualité est toujours excellente et la valeur élevée. Cette valeur s'établit entre 2 000 et 3 000 francs l'hectare.

La bordure immédiate du fleuve est formée d'une nappe d'alluvions peu élevée au-dessus du niveau habituel de l'eau et sujette à des inondations fréquentes. Ces inondations, quand elles se produisent au printemps, sont souvent désastreuses. La culture ne peut s'y établir et, malgré l'excellente qualité du sol, les prairies qui y existent, toutes prairies de fauche, sont dépréciées par les dangers d'inondation. Aussi valent-elles moins que les terres plus éloignées du fleuve et d'un niveau supérieur.

**Ventes dans le Val de Saône.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété canton de Saint-Germain-du-Plain (S.-et-L.)..... (Location : 93 fr. 80 l'hectare). | 32 | 25 | 96 | 83 000 | 2 580 |
| 1906 | Propriété canton de Pont-de-Vaux (Ain)................ | 24 | 38 | 00 | 41 500 | 1 700 |
| 1913 | Propriété canton de Pont-de-Veyle (Ain)................. | 23 | 29 | 00 | 46 000 | 2 000 |
| 1911 | Prés vers Pont-de-Vaux (Ain). | 27 | 21 | 00 | 62 000 | 2 300 |
| 1907 | Prés près de Seurre........... | 12 | 78 | 00 | 29 800 | 2 320 |

C'est ainsi que, entre Seurre et Saint-Jean-de-Losne, une prairie excellente de 38 hectares, bordant la Saône, s'est vendue (1905) 41 000 francs, soit 1 100 francs l'hectare, le pacage de la deuxième herbe étant réservé par le vendeur; la valeur totale de cette prairie s'établit à 1 500 francs et ne correspond pas à la valeur locative, qui dépasse 80 francs l'hectare. Dans la même commune, en 1909, 166 journaux de terre, soit 57 hectares, se sont vendus en détail 160 880 francs, c'est-à-dire 2 800 francs l'hectare. Des terres plus écartées et moins bonnes s'étaient vendues en 1904 : 75 hectares, 145 483 francs, soit à 1 960 francs l'hectare.



Phot. Guery.

Fig. 66. — Prairie de la vallée de la Saône, vers Tournus.

## § II. — DOMBES.

La Dombes est la partie méridionale de la Bresse ; elle commence à quelques kilomètres au delà de la vallée de la Veyle et va jusqu'à Lyon.

Son altitude moyenne est sensiblement plus élevée que celle de la Bresse ; sur ce plateau, les formations pliocènes ont été recouvertes par les dépôts des glaciers préhistoriques des Alpes, dépôts de limons, de cailloux et d'argiles constituant un pays au sol froid et imperméable.

C'est, comme l'a dit Risler, « une vaste moraine où les débris de toutes sortes amenés des Alpes par les glaces sont liés par une boue argileuse très abondante (1) ».

Elle diffère de la Bresse non seulement par la nature et la qualité de son sol, fortement inférieur au sol bressan, mais par sa constitution rurale et la nature de ses productions. La grande propriété y occupe une place bien plus considérable avec des métairies moyennes ; les étangs, malgré des asséchements définitifs nombreux, prennent encore pas mal d'hectares et, en raison des produits élevés qu'ils donnent maintenant, il est possible qu'ils se multiplient à nouveau.

La Dombes est une région aisée ; la valeur de la propriété est peu élevée en raison de la qualité plutôt inférieure du sol, mais les prix présentent une certaine constance, et les ventes se font sans difficultés particulières.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1913 | Domaine canton de Meximieux (Ain)........................ | 46 | 00 | 00 | 32 000 | 700 |
| 1902 | — (bonne qualité) ............. | 95 | 50 | 00 | 118 200 | 1 230 |
| 1913 | Ferme canton de Villars des Dombes (Ain)............. | 27 | 72 | 58 | 26 100 | 940 |
| — | — | 26 | 00 | 00 | 29 900 | 1 150 |
| 1906 | — | 10 | 18 | 72 | 10 000 | 1 000 |
| 1913 | Ferme canton de Châtillon-sur-Chalaronne (Ain)............ | 35 | 22 | 73 | 39 000 | 1 100 |
| — | Ferme canton de Chalamont (Ain)....................... | 18 | 96 | 60 | 20 000 | 1 060 |
| — | — | 14 | 24 | 19 | 18 500 | 1 300 |

(1) Risler, Géologie agricole.

La moyenne est de 1 000 francs l'hectare avec variation entre 800 et 1 100 francs. Cette valeur est consolidée par le développement pris par la chasse dans cette région. Les Lyonnais recherchent maintenant les locations de grandes propriétés pour la chasse et paient 4 à 5 francs l'hectare ce qu'ils payaient 1 à 1 fr. 50 l'hectare il y a dix ans. Le revenu est donc appréciable et s'ajoute à la valeur locative agricole, qui est de 25 à 30 francs l'hectare dans les parties médiocres et de 40 à 50 francs dans les parties les meilleures ou les plus recherchées, et particulièrement vers la Saône. La moyenne est de 35 francs l'hectare.

## § III. — JURA.

Entre la Bresse et la Suisse s'étend une large bande de collines et de montagnes jurassiques agglomérées en vastes plissements orientés du nord au sud. C'est le Jura qui a donné son nom à la plus importante de nos formations géologiques françaises.

Cette vaste région n'occupe pas moins de 1 500 000 hectares. Commençant à Montbéliard, elle descend jusqu'au Rhône s'étendant sur trois départements: Doubs, Jura et Ain, dont elle forme la partie montagneuse. Ses productions varient avec l'altitude, la latitude et l'orientation.

Les premiers contreforts du Jura, le *Vignoble* au nord vers Arbois, le *Revermont* au midi consacrent leur sol rocailleux, chaud et bien exposé à la culture de la vigne ; cette culture y est de plus en plus onéreuse et de moins en moins rémunératrice ; elle perd du terrain au profit de la friche. Le vignoble jurassien n'a pas grande valeur, et la propriété, qui y est presque toujours très divisée, n'est plus guère vendable.

Le Jura intermédiaire (altitude de 500 à 800 mètres) se compose d'une série de vallonnements et de plateaux calcaires au sol maigre, peu profond, très sec et très perméable. La petite propriété divise ces terrains en parcelles trop nombreuses et, comme dans presque tous les pays jurassiques, les cultivateurs sont groupés en villages qu'entourent des damiers de champs et de prés minuscules. Toutes les conditions pour que la propriété ait peu de valeur (mauvaise

qualité, émiettement du sol, dépopulation) s'y trouvent réunies.

La propriété rurale, dans ce Jura intermédiaire, a donc très fortement diminué de valeur. Les parcelles trop éloignées ou trop exiguës ne se vendent plus, et les questions de situation dominent tout. Les valeurs moyennes vont de 300 à 800 francs l'hectare, et l'incertitude pèse sur toutes les estimations.



Phot. Vuillermet.

Fig. 67. — Les premiers contreforts du Jura à Lons-le-Saulnier : le Vignoble.

Quant aux quelques grandes propriétés de culture de ces moyens pays jurassiens de petite culture, elles trouvent tout aussi difficilement des exploitants que des acquéreurs. Les locations sont basses et les capitalisations élevées.

Dans l'état de division parcellaire où ils se trouvent, ces pays ne portent en eux-mêmes aucune possibilité de relèvement; tout ce qu'on peut désirer, c'est qu'ils ne fléchissent pas encore davantage.

Au-dessus de cette zone de cultures, vient la zone des *Hauts-*

*Plateaux*, plateaux froids balayés par une bise que rien n'arrête et recouverts de neige pendant de longs mois d'hiver. Ces plateaux s'entremêlent de *vals* et de *cluses* qui rompent leur monotonie : plateaux d'Ornans, de Nozeroy, de Champagnole, de Grandvaux (ce dernier particulièrement stérile), val de Mièges, val Mijoux. Ces plateaux seraient des causses arides s'ils n'avaient pas cette supériorité sur les Causses de béné-



Phot. Vuillermet.

Fig. 68. — Village du plateau de Nozeroy (Censeau), à 850 mètres d'altitude.

ficier de pluies et de neiges qui versent annuellement sur le sol 1 000 à 1 500 millimètres d'eau. Il s'ensuit que c'est un pays abondamment mouillé, et l'importance des précipitations atmosphériques y permet l'extension des seuls biens fonciers qui aient dans le Jura une valeur certaine : les *pâturages* et les *forêts de sapins*, dont l'importance s'accroît à mesure que l'altitude s'élève.

Les forêts de sapins forment le fond le plus sérieux de la fortune foncière jurassienne ; elles couvrent dans le Jura des étendues considérables, et elles devraient en couvrir de bien

plus grandes encore, car nulle valeur n'est plus sûre dans le présent comme pour l'avenir.

Quant aux pays de pâturages, aux domaines bien constitués, nous avons vu qu'ils jouissent d'une prospérité relative dans le Jura comtois, entre Pontarlier et Maiche, où ils valent jusqu'à 1 500 francs l'hectare, mais plus communément 700 à 1 000 francs.

D'ailleurs, herbages et forêts ne s'opposent pas ; ils se complètent et se mêlent, formant des *prés-bois*, où les massifs d'épicéas alternent avec les espaces engazonnés. Ces prés-bois sont des pâtures a revenu doublement assuré. Ce sont des propriétés assez recherchées et dont la valeur dépend, en grande partie, de l'importance du *capital bois* qu'elles supportent, le sol engazonné n'y étant guère compté que pour 300 ou 400 francs l'hectare. Depuis une dizaine d'années, la situation économique de toute cette région d'herbages jurassiens a été favorisée par les prix élevés du *fromage de Gruyère*, qui est leur produit essentiel.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1909 | Domaine en partie boisé, canton de Mouthe (Doubs) ..... | 101 | 00 | 00 | 75 000 | 750 |
| | Valeur du sol avec jeune bois non exploitable : 350 francs l'hectare. | | | | | |
| 1911 | Domaine canton de Mouthe (pâture boisée) .............. | 125 | 00 | 00 | 119 000 | 950 |
| | Le sol a une valeur de 40 000 fr., soit 320 francs l'hectare ; le bois exploitable vaut 80 000 fr. | | | | | |
| 1909 | Domaine canton de Mouthe (cette propriété est presque une forêt de sapins). | 56 | 95 | 00 | 99 750 | 1 750 |

## BUGEY ET VALROMEY.

Le Jura vient finir entre Savoie et Dauphiné par ce joli pays qu'on appelle le Bugey, qui se complète à l'ouest par le Valromey.

Le climat a donné à ces pays une variété de productions qu'on ne trouve pas dans le Jura proprement dit. Aussi ont-ils eu jadis une très grande prospérité. Ce sont, d'ailleurs, des pays charmants aussi agréables d'aspect que de climat.

Ces avantages naturels ne les ont pas empêchés de subir la déchéance foncière de presque toutes les contrées jurassiques; crise phylloxérique, morcellement, diminution cons-



Phot. Vuillermet.

Fig. 69. — Forêts de sapins et pâturages du Haut-Jura dans la région de Morez.

tante de la population, fréquente aridité du sol, sont les causes de la dépréciation actuelle.

Les propriétés petites ou grandes s'y vendent mal, et on ne sait jamais les prix sur lesquels on peut compter. Les grandes propriétés surtout sont de réalisation malaisée ; leurs revenus sont trop incertains (difficultés de trouver des bons fermiers ou des métayers) pour tenter les capitalistes lyonnais autrement que par des conditions d'acquisition très avantageuses et par conséquent des prix très bas.

L'une des meilleures propriétés du Valromey (et le Valromey vaut mieux que le Bugey), un excellent petit domaine de 33 hectares d'un seul tenaresnt (24 hecta-en prés), qui valait



Fig. 70. — Une vallée du Bugey : vallée de l'Ain à Serrières.

115 000 francs en 1897, ne vaut guère aujourd'hui que 60 000 à 70 000 francs.

La dépréciation générale atteint presque toujours 50 p. 100; quant aux prix, ils sont aussi variables que la qualité du sol.

## PAYS DE GEX.

Entre les contreforts du Jura et le Génevois s'étend un petit pays de limons quaternaires contrastant avec les masses calcaires qui le dominent. C'est le pays de Gex.

Le sol y est excellent, mais la propriété trop fragmentée; placé aux portes de Genève, il aurait dû, malgré cette fragmentation, maintenir aisément sa situation. Il n'en est rien. C'était il y a une dizaine d'années une des plus mauvaises régions qui soient; la propriété rurale avait baissé de 50 à 70 p. 100, et les

ventes se faisaient avec une extrême difficulté. La crise foncière s'est un peu atténuée aujourd'hui, mais on vend toujours mal. Un petit domaine de 34 hectares dans le canton de Gex, payé 80 000 francs en 1880, soit 2 400 francs l'hectare, a été adjugé 48 000 francs en 1893, et il vient d'être revendu 32 700 francs en 1912.

La diminution de la population et la crise phylloxérique sont certainement pour quelque chose dans cette assez inexplicable dépréciation. Nous pensons qu'il faut y voir aussi un phénomène de réaction qui s'est trouvé accentué par les causes ci-dessus.

Les prix de 3 000 à 6 000 francs l'hectare qu'on y pratiquait il y a trente ans n'étaient vraiment pas justifiés ; dès que les circonstances n'ont plus permis de les soutenir, ils ont rétrogradé bien au delà de la valeur normale. Depuis quelques années, la situation tend à s'assainir.

Il faut toujours se méfier des pays survalorisés ; tôt ou tard une réaction se produit, et les valeurs font des chutes énormes. Cela s'est produit, en Limagne, dans le Pays de Gex et ailleurs. Nous devons malheureusement reconnaître qu'il n'existe plus guère en France de contrées dont on puisse dire que leur valeur est surfaite.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1906 | Domaine canton de Ferney-Voltaire (Ain)............... | 91 | 56 | 50 | 131 900 | 1 425 |
| 1909 | Pré canton de Ferney-Voltaire. | 4 | 96 | 00 | 12 000 | 2 420 |
| 1912 | Ferme canton de Ferney-Voltaire...................... | 20 | 00 | 00 | 35 000 | 1 750 |
| 1912 | Domaine canton de Gex (Ain). | 34 | 34 | 70 | 34 700 | 1 000 |
| 1914 | Domaine canton de Collonges (Ain)...................... | 24 | 38 | 00 | 43 000 | 1 760 |

# CHAPITRE XV

# SAVOIE ET DAUPHINÉ

## § I. — SAVOIE.

Dans la Savoie, qui englobe les deux départements de ce nom, se rencontrent presque toutes les formations géologiques, depuis les granits et les schistes jusqu'aux alluvions quaternaires, en passant par les terrains calcaires du jurassique et du crétacé et les limons argileux sans calcaire de l'éocène et du miocène.

De cette variété de sols résulte une complexité particulière dans les pays divers qui forment cette province, complexité encore accentuée par la nature montagneuse de toute la région.

Parmi les pays dont la juxtaposition constitue la Savoie : *Chablais*, *Faucigny*, *Génevois*, *Bauges*, *Tarentaise*, *Maurienne*, aucun n'est mauvais, mais le Faucigny (région de Bonneville) est incontestablement le meilleur.

Partout existent des écarts énormes de valeurs qui résultent du relief du sol ; des pentes arides et sans valeur voisinent immédiatement avec des alluvions de vallées d'une fertilité parfaite et dont les prix atteignent des chiffres très élevés : 4 000, 5 000, 6 000 francs l'hectare.

Dans les hautes vallées, l'exposition a une importance énorme ; les pentes exposées au midi ou à l'ouest, c'est-à-dire au soleil, sont dites *à l'adroit*, et la vie agricole y prend une intensité qui s'atténue fortement sur les pentes exposées au nord ou à l'est, c'est-à-dire du côté de l'ombre *à l'envers*. La valeur des flancs de vallée *à l'adroit* est bien supérieure à celle des pentes *à l'envers*, où la forêt prédomine toujours.

Les prix s'élèvent d'autant plus que la quantité de ces bons terrains est plus restreinte par rapport au territoire total ; c'est ainsi que, dans les hautes vallées de Tarentaise et de la Maurienne, les alluvions des hautes vallées de l'Isère et de l'Arc se

vendent toujours extrêmement cher. Dans la haute vallée de l'Arc, vers Sallanches, les terres bien situées valent 4 000 et 5 000 francs l'hectare.

D'une façon générale, la situation foncière de ces régions est bonne, sauf dans la haute montagne, où les ventes sont quel-



Fig. 71. — Pâturage dans le Bas-Chablais : à l'arrière-plan, les ruines d'Allinges et le mont Forchat.

quefois difficiles par suite de la descente progressive des populations vers les vallées. Il est aussi quelques coins des bas pays où une certaine dépréciation s'est fait sentir depuis une trentaine d'années ; c'est le cas d'une partie du Génevois comprise entre Seyssel et Saint-Julien, pays en partie viticole et très morcelé.

La Savoie est un pays de petites propriétés morcelées ; ce morcellement tourne rarement à la pulvérisation. Le climat

y permet les productions les plus variées ; les prairies et les terres sont en même temps des vergers et la vigne cultivée en *crosses* (sur troncs d'arbres élevés) ou en *hautins* (vignes en cordons élevés), en lignes espacées, s'associe à des cultures intercalaires. Suivant situation et qualité, les prix de détail de ces terres-vergers et de ces terres crossées varient de 2 000 à 6 000 francs l'hectare.

Dans tout le Bas-Chablais, c'est-à-dire sur le bord du lac de Genève, vers Thonon et Évian, les terres crossées occupent des étendues considérables et se vendent fort cher ; elles se mêlent à des vergers ordinaires et à des prairies qui donnent à toute cette région une apparence d'opulente productivité, que la réalité ne dément pas.

La même situation se retrouve autour du lac d'Annecy, où les petites propriétés, toujours plus ou moins morcelées, se vendent bien et cher.

Dans les communes avoisinant Chambéry, les prix de ces terres sont toujours très élevés, et il est peu de petites propriétés rurales de qualité moyenne dont la valeur s'établisse au-dessous de 3 000 francs l'hectare. La plupart des terres sont hautinées ou plantées d'arbres fruitiers, et elles valent de 3 000 à 6 000 francs l'hectare.

**Prix de détail de terres hautinées dans la commune de La Motte-Servolex, près de Chambéry (Savoie).**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Terre hautinée | | 92 | 65 | 5 392 | 5 800 |
| — | — | 1 | 82 | 72 | 10 536 | 5 700 |
| — | — | | 77 | 15 | 4 448 | 5 800 |
| — | — | | 78 | 38 | 4 519 | 5 800 |
| — | — | 3 | 41 | 25 | 16 000 | 4 700 |
| — | Propriété près Chambéry | 4 | 68 | 76 | 26 000 | 5 500 |

Dans le Faucigny (canton de La Roche-sur-Foron), des domaines d'étendue moyenne se sont vendus comme suit :

| ANNÉES. | SUPERFICIE. Hect. | Ares | Cent. | PRIX. | PRIX DE L'HECTARE. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1912....... | 35 | 46 | 00 | 91 000 francs. | 2 570 francs. |
| Propriété louée : 2 400 francs. Capitalisation brute : 2 fr. 57 p. 100. | | | | | |
| 1912....... | 28 | 55 | 00 | 79 200 francs. | 2 770 francs. |
| Location : 2 400 francs. Capitalisation : 3 p. 100. | | | | | |
| 1912....... | 11 | 76 | 00 | 43 664 francs. | 3 720 francs. |
| Location : 1 420 francs. Capitalisation : 2 fr. 84 p. 100. | | | | | |



Phot. Caziot.

Fig. 72. — Haute vallée de l'Isère (Tarentaise) à Aime.
Les terrains d'alluvions situés dans cette vallée valent jusqu'à 000 et 6 000 francs l'hectare, leur superficie est infime par rapport à elle des côtes dont la valeur est très faible.

Ce sont là des ventes faites dans des conditions avantageuses, qui ne se retrouvent pas toujours. Elles n'en indiquent

pas moins une très bonne situation générale. Dans cette r
gion de La Roche-sur-Foron, les prix des propriétés moyenn
dépassent fréquemment 3 000 francs l'hectare.

## PATURAGES DE HAUTE MONTAGNE.

Les pâturages de haute montagne de la Savoie, ou *alpage* sont destinés soit aux troupeaux de bovidés, soit aux trou peaux de moutons transhumants de la Provence. Ils diffe rent des « montagnes » du Plateau Central par une qualité tr sensiblement inférieure et aussi par une altitude plus élevé qui va jusqu'à 2 500 mètres d'altitude. Les cinq sixièm de ces pâturages alpestres appartiennent aux communes. L qualité de l'ensemble est tellement inférieure que, d'apr M. Briot (1), sur 300 000 hectares de pâturages alpestre 50 000 hectares seulement situés en Savoie sont des pâturag à vaches. Les 250 000 autres sont réservés aux troupeau de moutons transhumants ou indigènes.

Le pâturage se fait graduellement tout d'abord dans l parties les moins élevées et ensuite en s'élevant peu à pe les points hauts n'étant dégagés de neige qu'à une époq avancée de la belle saison ; la descente se fait également p échelons, car, dès le mois de septembre, le temps commence devenir mauvais en montagne. Il n'y a donc pas, comme da le Cantal, occupation totale et immédiate de la montagne. I montée des troupeaux commence vers le 24 juin et se termi vers le 15 septembre.

L'inalpage par échelons exige non pas un seul buron, ma plusieurs chalets qui seront occupés successivement, au fur à mesure de la montée. Enfin le *parc auvergnat* est rempla par le pâturage au piquet : chaque vache est attachée à u piquet. Elle reste au même endroit un jour ou deux, et déplacement de ces piquets ne constitue pas une des moindr besognes des vachers. Le bétail n'est laissé en libre parcours q de huit heures à midi et de quatre heures du soir à sept huit heures.

(1) Briot, Étude sur l'économie alpestre.

L'inalpage exige une main-d'œuvre considérable et qui se fait de plus en plus rare; c'est ainsi que, dans une montagne



Fig. 73. — Vaches à l'alpage (col de Balme).

de 350 hectares de la Tarentaise, où paissent 150 vaches et des moutons, il faut sept personnes pour la traite, la fabrication du gruyère, le déplacement des piquets, etc. En 1896 pour une

montagne de 150 hectares de la région de Beaufort, tenant 140 vaches, M. Briot indique un personnel de onze domestiques. Les frais d'inalpage sont de plus en plus élevés et, comme on ne trouve plus en Savoie de vachers, il faut avoir recours aux Suisses.

C'est pourquoi, en beaucoup d'endroits, on substitue les moutons aux vaches ; et cette tendance se généralisera par la force même des choses; on calcule que cinq moutons donnent le même rapport qu'une vache, en raison de la réduction des frais de gardiennage et de main-d'œuvre ; on peut mettre dix moutons où l'on peut nourrir une vache. Il n'est pas douteux que la substitution des moutons aux vaches diminuera sensiblement la qualité des alpages.

Enfin certaines montagnes, particulièrement dans la Tarentaise, sont écrasées d'impôts ; ceux-ci atteignent le tiers ou même la moitié des revenus. Nous connaissons une montagne louée 3 000 francs, dont l'impôt foncier atteint 1 150 francs.

Pour toutes ces raisons : difficultés de main-d'œuvre, élévation des frais d'exploitation, exagération des impôts, les alpages ont diminué considérablement de valeur depuis une trentaine d'années. Si leur accès est difficile et leur altitude élevée, ils sont de réalisation *très malaisée*. Ce sont dans beaucoup de cas des immeubles à *valeurs douteuses et minimes*.

Les prix varient de 50 à 200 francs l'hectare suivant qualité et situation. L'état d'entretien des chalets est aussi à considérer.

Un alpage de 350 hectares dans la Tarentaise (cantons d'Aime et de Moutiers) :

| | Années. | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| S'est vendu en.... | 1884 | 84 000 | soit | 240 francs. |
| revendu en.... | 1913 | 42 000 | — | 120 — |

Dépréciation de 50 p. 100.

Un autre alpage de *très bonne qualité*, dans la même région, loué 1 200 francs et pouvant tenir 80 vaches, s'est vendu :

| Année. | Superficie. | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| 1913...... | 160 hectares. | 32 000 | soit | 200 francs. |

La location s'établit à 15 et 20 francs par vache.

## § II. — DAUPHINÉ.

La variété des pays savoisiens se retrouve en Dauphiné, vaste province constituée de *pays de haute montagne* ou de *plateaux élevés* comme l'*Oisans*, le *Vercors*, le *massif de la Grande-Chartreuse*; de riches vallées, dont la principale et la plus célèbre est le *Graisivaudan* ou vallée de l'Isère; de bas plateaux de terres froides situées entre Voiron, Lyon et Valence : *plateaux de Chambaran*, de *Saint-Jean-de-Bournay*, *plaine de Bièvre*, *Balmes viennoises*.

Les terrains sont aussi très variés. Les roches primitives granitiques ou schisteuses forment l'ossature de la haute montagne associée aux calcaires du jurassique. Les argiles marneuses du lias occupent la bordure méridionale de la vallée du Graisivaudan jusqu'à Grenoble. Le Vercors et la Chartreuse sont des massifs crétacés où des pluies et des neiges abondantes assurent le maintien de la forêt et des pâturages.

Les plateaux du nord-ouest sont formés de terres *froides*, *argileuses*, sans calcaire, parfois assez pierreuses et fréquemment imperméables. Ces plateaux et ces coteaux ont été formés en grande partie par les boues glaciaires des grands glaciers préhistoriques des Alpes.

Le plateau de Chambaran, limité au nord par la plaine de Bièvre et au Midi par l'Isère, est formé par une glaise caillouteuse donnant des terres toujours mauvaises.

La plaine de Bièvre, qui va du Grand-Lemps au Rhône, est bien meilleure; terres plus légères, souvent graveleuses, mais perméables et d'assez bonne qualité. Il en est de même des Balmes viennoises.

Mais la perle du Dauphiné, c'est la *vallée du Graisivaudan*, val très ample de l'Isère qui commence vers Montmélian et s'étend bien au delà de Grenoble, formant une vallée d'une richesse incomparable, l'une des plus belles et des plus fertiles dans son ensemble qui soit en France. Bien orientée de façon à recevoir toujours le soleil ; formée d'alluvions profondes fertilisées par les bandes de terrains jurassiques qui les bordent, bien arrosée et bénéficiant d'un climat moyen, elle est apte à toutes

les productions. L'une d'elles, qu'on ne rencontre guère qu'en Dauphiné, est la production des *noix de table*. Les noyers ne sont pas ici des arbres isolés donnant une récolte accessoire, mais ils forment des *noyeraies* compactes dont le sol n'est cultivé que pour eux.

Presque toutes les terres des bonnes côtes avoisinant la vallée du Graisivaudan sont *hautinées*, c'est-à-dire plantées de vignes en cordons élevés dit *hautins*, cordons écartés de 2 à 3 mètres et entre lesquels se font des cultures intercalaires.

Le Dauphiné est une région dont presque tout le territoire est occupé par la petite propriété paysanne et la petite culture. Cette occupation est intégrale dans le Graisivaudan ; les propriétés sont morcelées sans que ce morcellement soit excessif, les parcelles étant généralement assez étendues (plus de 50 ares). Les petites fermes ou métairies de 30 à 60 hectares ne se rencontrent guère que vers Bourgoin.

La situation foncière du Dauphiné est sensiblement moins bonne que celle de la Savoie. En bien des endroits, une assez forte dépréciation s'est produite depuis trente ans, et les ventes, tout en se faisant normalement et encore aisément, restent au-dessous des prix anciens. Dans certaines parties du canton de Tullins, par exemple, la dépréciation atteint 50 p. 100, ce qui est exceptionnel.

Cela tient d'abord à ce que les prix pratiqués autrefois étaient excessifs ; ils sont revenus à des chiffres plus normaux. Cela tient aussi au développement énorme de l'industrie dauphinoise absorbant les capitaux locaux et raréfiant la main-d'œuvre agricole.

Une catégorie d'immeubles a subi une dépréciation particulièrement sensible : ce sont les *prés-marais* situés dans les fonds humides des vallées et qui sont connus en Dauphiné comme en Savoie sous le nom de *bauchères*. Leur herbe, formée de plantes de marais et de roseaux, n'est souvent utilisable que pour la litière et les emballages. Les meilleurs donnent un foin grossier. Leur valeur fut autrefois de 2 000 à 4 000 francs l'hectare. Ils ne se vendent guère aujourd'hui que de 600 à 1 200 francs l'hectare, et leur vente est difficile.



Phot. Bernard.

Fig. 74. — La vallée du Bas-Graisivaudan et ses noyeraies.

Les terres *hautinées* de bonne qualité valent de 2 000 à 4 000 francs l'hectare.

Les noyeraies ont toujours une valeur très forte ; cette valeur varie avec l'âge des noyers, la densité de la plantation (jusqu'à 150 à l'hectare), la qualité du sol, l'exposition ; elle va de 7 000 à 20 000 francs l'hectare. Une noyeraie en plein rapport et bien plantée peut donner jusqu'à 2 000 francs de produits par hectare.

Aussi, quand une propriété est bien plantée en noyers (sans être une noyeraie), sa valeur est-elle sensiblement accrue et peut s'élever à 5 000 et 6 000 francs l'hectare.

Sur les bas plateaux dauphinois du Nord-Ouest, les valeurs se fixent entre 1 000 et 2 000 francs l'hectare. Sur le plateau de Chambaran, certaines parties très mauvaises descendent même au-dessous de 1 000 francs.

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1912 | Propriété canton du Touvet (Isère)...................... | 8 | 50 | 00 | 17 000 | 2 000 |
| 1913 | — | 5 | 00 | 00 | 16 000 | 3 200 |
| 1912 | Propriété canton de Pont-de-Beauvoisin (Isère).......... | 9 | 17 | 25 | 26 700 | 2 900 |
| 1911 | — | 5 | 50 | 00 | 26 000 | 4 740 |
| 1913 | — | 5 | 83 | 76 | 34 290 | 5 850 |
| 1908 | Terres plantées canton de Montmélian (Savoie) (*Graisivaudan*).................. | 4 | 20 | 00 | 19 600 | 4 700 |
| 1907 | — | 7 | 51 | 00 | 27 500 | 3 670 |
| 1905 | — | 5 | 40 | 00 | 21 500 | 4 000 |
| 1913 | Petite propriété plantée de noyers, cant. de Vinay (Isère). | 1 | 96 | 98 | 13 500 | 6 860 |
| 1912 | Ferme canton de Rives (Isère). | 37 | 50 | 00 | 60 000 | 1 600 |

Les hauts plateaux (Oisans, etc.) se dépeuplent au profit de bas pays, et la diminution de la population est suffisamment intense pour provoquer une crise foncière assez aiguë ; dans beaucoup de communes de l'Oisans et du Vercors, les ventes sont difficiles et les prix sont très inférieurs à ceux d'autrefois.

Il n'existe aucune raison sérieuse d'amélioration. Dans son ensemble, la situation foncière dauphinoise n'est pas satis-



Phot. Melet.

Fig. 75. — Hauts pâturages dans le Vercors.

faisante, et la crise immobilière que l'on observe dans certaines communes a plutôt des tendances à s'étendre.



Corbigny
NIÈVRE
NIVERNAIS
MORVAN
CÔTE D'O
Saulieu
Château-Chinon
Nevers
Moulins-Engilbert
Autun
Beaune
Le Creusot
Chalon-sur-Saô
AUTUNOIS
BOURGOGNE
Loire
Allier r.
Bourbon-Lancy
SAÔNE-ET-
CHAROLAIS
Tournus
Bourbon l'Archambault
Moulins
Fl.
Charolles
Cluny
MÂCONNAIS
BOURBONNAIS
ALLIER
Arconce
BRIONNAIS
La Clayette
Mâcon
Marcigny
Montmarault
la Palisse
Fleurie
Villié-Morgon
Gannat
Vichy
Charlieu
Roanne
BEAUJOLAIS
Villefranche
LIMAGNE
Riom
Thiers
Tarare
Anse
FOREZ
RHÔNE
Clermont-Ferrand
Lyon
AUVERGNE
LOIRE
Feurs
LYONNAIS
PUY-DE-DÔME
LIVRADOIS
Ambert
Montbrison
Mornant
Issoire
JARREZ
Ampuis
Condrieu
St Étienne
Brioude
Bourg Argental
Annonay
Rhône
VELAY
Yssingeaux
HAUTE-LOIRE
HAUT VIVARAIS
Tournon
le Puy
ARDÈCHE


P Caziot inv.



Maiche
Besançon
Doubs r.
DOUBS
JURA
Auxonne
Dôle
Morteau
Salins
Arbois
Pontarlier
Poligny
PLATEAUX DU JURA
Champagnole
SUISSE
Lac de Neuchâtel
Morat
JURA
Mouthe
Lons-le-Saulnier
Morez
St Amour
St Claude
Ain
Lac Léman
Evian
Thonon
Abondance
Gex
PAYS DE GEX
CHABLAIS
Rhône Fl.
Oyonnax
Genève
Nantua
FAUCIGNY
Bellegarde
St Julien
Bonneville
GENÈVOIS
HTE SAVOIE
VALROMEY
BUGEY
Chamonix
Fier r.
Annecy
Lac d'Annecy
Arve r.
Belley
Aix-les-Bains
Lac du Bourget
Albertville
Bourg St Maurice
BAUGES
SAVOIE
TARENTAISE
Chambéry
Moutiers
Isère r.
VANOISE
Massif de la Chartreuse
Voiron
GRAISIVAUDAN
CHAINE DE BELLEDONNE
St Jean-de-Maurienne
MAURIENNE
Arc r.
ITALIE
St Marcellin
Grenoble
Modane
DAUPHINÉ
Villars de Lans
Vizille
Le Bourg d'Oisans
OISANS
VERCORS
Briançon
BRIANÇONNAIS
G. Meyer del.

TROISIÈME PARTIE

# RÉGIONS VITICOLES

---

## CHAPITRE PREMIER

## VIGNOBLES BOURGUIGNONS

La Bourgogne constitue le groupement viticole le p'us important du Centre de la France, tant par la quantité que par la qualité de ses produits. Mais c'est aussi la région qui depuis dix ans a le plus souffert, d'abord par suite de la mévente des vins et ensuite par l'insuffisance des récoltes. Il est peu de régions en France qui aient eu à supporter une aussi longue série d'années de désastre ; chaque année vient ajouter aux ruines et aux misères des années précédentes, et l'on ne sait vraiment quand cette calamiteuse période finira. Si la Bourgogne viticole n'est pas irrémédiablement ruinée, c'est que les Bourguignons constituent une race vigoureuse dont la force de résistance dans les circonstances présentes est vraiment admirable. Mais il n'en est pas moins vrai que le marché immobilier du vignoble ne présente plus de cours précis ; quand la propriété n'est pas invendable, elle n'est vendable qu'à des prix dérisoires, dont on n'est jamais certain.

### VIGNOBLE DE LA BASSE-BOURGOGNE.

Ce vignoble se trouve à peu près tout entier dans l'Yonne. Il a comme centre principal Chablis, cru réputé. La vigne a beaucoup moins d'importance dans cette région qu'avant

le phylloxera, et son importance tend chaque jour à se restreindre.

Les meilleurs clos de Chablis (Moutonne, Vaudésirs, etc.) sont sur des marnes; immédiatement au-dessus, le sol est maigre et pierreux et, sans la vigne, il n'a guère de valeur culturale. En dehors des clos réputés qui auront toujours une valeur de marque, la valeur des vignes est extrêmement faible, surtout s'il s'agit de vignes en terrains pierreux. Dans nombre de cas, les vignes en sols maigres de l'Yonne n'ont plus de valeur réalisable. Les parcelles incultes qui les entourent témoignent éloquemment du sort qui les attend, si leur propriétaire vient à cesser son méritoire effort cultural.

M. Raymond Brunet, dans la *Revue de viticulture* (mai 1913), indique la valeur des divers clos de Chablis : plus de 10 000 francs l'hectare pour les premiers crus, 7 000 à 10 000 francs pour les deuxièmes crus, 4 000 à 7 000 francs pour les troisièmes crus. Nous ajouterons que les amateurs sont rares et que les ventes à ces prix ne sont pas toujours des opérations commodes.

Par suite de plusieurs mauvaises récoltes successives, la situation foncière générale du vignoble de la Basse-Bourgogne est une des plus mauvaises qui soient en France : la nature du sol (calcaire pierreux) ne permet pas de culture rémunératrice autre que celle de la vigne, et celle-ci devient peu à peu impossible par suite de l'extrême raréfaction de la main-d'œuvre, compliquant encore l'insuffisance ou même le manque de récolte.

Les terres de la région de Chablis valent de 100 francs à 1 000 francs l'hectare, et il en est d'invendables. Quant aux vignes ordinaires, elles ne sont guère réalisables au-dessus de 1 000 francs.

## VIGNOBLE DE LA HAUTE-BOURGOGNE.

C'est le vignoble de la Bourgogne proprement dite qui renferme les crus les plus réputés de France. Il comporte 23 000 hectares et s'étend sur les arrondissements de Dijon

et de Beaune (Côte d'Or). Il est continué plus au sud, jusqu'au Beaujolais, par la côte Chalonnaise et le Mâconnais.

Cultivé par une population de vignerons intelligents, énergiques et laborieux, produisant des vins qui se vendent toujours à des prix rémunérateurs, ce vignoble aurait certainement résisté à la crise viticole, s'il n'avait pas eu à subir une série invraisemblable de mauvaises années. Depuis dix ans, il n'y a pas été fait une récolte qu'on puisse qualifier de très bonne et, en revanche, il y en a eu plusieurs de désastreuses et même une complètement nulle.

Les récoltes bourguignonnes ont varié comme suit :

| | | |
|---|---|---|
| 1899 | 525 000 | hectos. |
| 1900 | 1 512 000 | — |
| 1901 | 1 411 000 | — |
| 1902 | 610 000 | — |
| 1903 | 675 000 | — |
| 1904 | 604 000 | — |
| 1905 | 1 071 000 | — |
| 1906 | 903 000 | — |
| 1907 | 679 000 | — |
| 1908 | 929 000 | — |
| 1909 (Récolte très faible.) | 404 000 | — |
| 1910 (Récolte nulle.) | 4 000 | — |
| 1911 (Récolte presque nulle.) | 145 000 | — |
| 1912 (Récolte très faible.) | 325 000 | — |

Dans cette période, quand la quantité était à peu près suffisante, les vins étaient de mauvaise qualité, et la *qualité* est absolument nécessaire aux vins de Bourgogne. En 1910, *les vendanges n'ont même pas eu lieu*; en 1911, la récolte, parfaite comme qualité, était insignifiante comme quantité. Les années 1912 et 1913, loin d'améliorer la situation, l'ont rendue encore plus mauvaise.

Le découragement est venu peu à peu ; les économies se sont épuisées ; les villages se sont vidés de leur population ouvrière, et l'on est arrivé à une situation foncière telle, qu'elle frise de bien près la ruine totale. Ce pays est au bout de sa

force de résistance et, si les années 1914 et 1915 sont aussi mauvaises que leurs devancières, la viticulture bourguignonne restreindra son territoire aux communes des grands crus.

**Vignes des grands crus.** — Les grands crus sont situés à droite de la route nationale Dijon-Lyon ; ils ne descendent pas au-dessous. Ils sont en pente douce intermédiaire entre la plaine et le coteau proprement dit.

Le sol est argilo-calcaire plus ou moins pierreux ; sa qualité et sa profondeur auraient été sans cesse augmentées par des apports séculaires de terre. Ces terrages, notés par M. Pacottet, sont cependant contestés. Un propriétaire très important, voisin de la Romanée-Conti, déclarait récemment à un de nos collègues n'avoir jamais entendu dire qu'il y ait eu des apports artificiels. Il n'y en a certainement pas eu depuis cinquante ans ; au surplus, la profondeur de la terre végétale ne dépasse pas 1 mètre. S'il y a eu des apports, ils remontent à plus d'un siècle.

La Romanée-Conti n'a que 5,94 p. 100 de calcaire, et c'est un limon caillouteux peu calcaire. Les terres de Chambertin ne sont pas non plus riches en calcaire, 4,80 p. 100, et contiennent 1,68 p. 1 000 d'azote et 2,19 p. 1 000 d'acide phosphorique, proportions qui indiquent un sol fertile.

Tous les *premiers crus* bourguignons ont une valeur élevée ; cette valeur est, cependant, très inférieure à celle qu'ils avaient autrefois. Le point important, c'est qu'ils se vendent et que les acquéreurs sont encore nombreux.

Ce sont en effet des *marques* dont la valeur est d'autant plus certaine qu'elles se rapportent à des *clos bien délimités* et d'étendue minime. C'est ainsi que la Romanée-Conti, le plus réputé des clos bourguignons, n'a que $1^{ha},76$. Ces clos appartiennent pour la plupart à de vieilles familles qui les détiennent depuis très longtemps ou à des négociants qui s'assurent ainsi la possession de la marque.

Les principaux clos bourguignons sont, en venant de Dijon (cette énumération n'est pas limitative) :

| CLOS. | SUPERFICIE. | | | COMMUNE. |
|---|---|---|---|---|
| | Hect. | Ares. | Cent. | |
| *Côte de Gevrey-Chambertin.* | | | | |
| Chambertin proprement dit | 13 | 00 | 00 | Gevrey-Chambertin. |
| Clos de Bèze | 15 | 20 | 00 | Gevrey-Chambertin. |
| Latricières-Chambertin | 6 | 90 | 00 | Gevrey-Chambertin. |
| Charmes-Chambertin | 31 | 22 | 00 | Gevrey-Chambertin. |
| Ces 2 derniers clos viennent bien loin après les 2 premiers. | | | | |
| *Côte de Nuits.* | | | | |
| Musigny | 25 | 00 | 00 | Chambolle-Musigny. |
| Clos Vougeot | 50 | 85 | 25 | Vougeot. |
| | (14 propriétaires). | | | |
| Les Échézeaux | | | | Flagey-Échézeaux. |
| Romanée-Conti | 1 | 76 | 00 | Vosne-Romanée. |
| Romanée Saint-Vivant | 7 à 8 hectares. | | | Vosne-Romanée. |
| La Tâche | » | | | Vosne-Romanée. |
| Richebourg | » | | | Vosne-Romanée. |
| Saint-Georges | » | | | Nuits-Saint-Georges. |
| Les Cailles | » | | | Nuits-Saint-Georges. |
| Les Vaucrains | » | | | Nuits-Saint-Georges. |
| *Côte de Beaune.* | | | | |
| *Rouges.* | | | | |
| Corton, Charlemagne, Clos du Roi | » | | | Aloxe-Corton et Pernand. |
| Les Grèves | » | | | Beaune. |
| Les Rugiens | » | | | Pommard. |
| Les Vergelesses | » | | | Pernand et Savigny-les-Beaune. |
| *Blancs.* | | | | |
| Les Perrières, les Charmes, les Gouttes-d'Or | » | | | Meursault. |
| Montrachet aîné | 13 | 58 | 59 | Puligny-Montrachet et Chassagne-Montrachet. |
| Chevalier Montrachet | 13 | 58 | 59 | Puligny-Montrachet et Chassagne-Montrachet. |
| Bâtard Montrachet | 13 | 58 | 59 | Puligny-Montrachet et Chassagne-Montrachet. |

Bien entendu la plupart de ces clos ne contiennent pas que des *têtes de cuvées*, et il existe, par contre, des *têtes de cuvées* dans des clos moins connus. La plus remarquable des communes bourguignonnes est celle de *Vosne-Romanée*, dont deux tiers des vignes donnent des vins fins.

En principe, les grands crus de la côte de Nuits se vendent mieux que les grands crus de la côte de Beaune. La Romanée-Conti s'est vendue, dit-on, en 1912, 300 000 francs ; ce clos n'a que $1^{ha}$,76, ce qui fait 168 000 francs l'hectare. Ce prix, toutefois, n'est pas certain, et des personnes mieux renseignées disent 250 000 francs seulement, soient 145 000 francs l'hectare. C'est encore un joli prix ; mais ce clos aurait été payé 500 000 francs avant la guerre, soit 234 000 francs l'hectare. Ce fait est encore plus incertain que le précédent, et nous ne le certifions pas. Dans l'esprit des contractants, la marque représente plus des deux tiers de la valeur. Le vin de la récolte 1911 s'est vendu 6 000 francs la pièce.

Il faut ajouter que c'est le seul vignoble de grand cru appartenant à un *seul propriétaire*. D'où monopole absolu. Ces chiffres ne constituent d'ailleurs qu'une simple curiosité et n'ont aucun rapport avec la valeur de la vigne en Bourgogne. Après les grands clos de Vosne-Romanée (Romanée, Romanée Saint-Vivant, Richebourg, La Tâche), on peut placer, comme valeur, les Musignys et les Chambertins, sans qu'il soit possible de dire lesquels valent le mieux.

Voici quelques ventes de parcelles de Chambertin :

| ANNÉES. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'ouvrée (de 4 ares 28). | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hect. | Ares. | Cent. | | | |
| 1906 ..... | | 38 | 39 | 20 920 francs. | 2 300 francs. | 54 500 francs. |
| — | | 12 | 65 | 5 000 — | 1 700 — | 40 000 — |
| — | | 7 | 00 | 3 000 — | 1 840 — | 43 000 — |
| — | | 11 | 40 | 5 327 — | 2 000 — | 46 700 — |
| Depuis la crise, les prix se sont atténués sensiblement. | | | | | | |
| 1908 ..... | 1 | 52 | 00 | 45 000 francs. | 1 300 francs. | 30 000 francs. |

Actuellement on pourrait vendre 30 000 à 35 000 francs l'hectare, soit 1 300 à 1 500 francs l'ouvrée de $4^a$,28.

En 1913, on a vendu 50 ares au clos de Bèze sur le pied de 1 100 francs l'ouvrée, soit 25 000 francs l'hectare.

Une vente judiciaire toute récente d'une parcelle en *mauvais état* n'aurait donné, pour 33 ares, que 5 000 francs, soit 15 000 francs l'hectare.

Des clos de Chambertin, venant immédiatement après les grands clos (Mazys-Bas, les Ruchottes), ont été vendus, l'année dernière (1913), sur la base de 18 000 francs l'hectare.

Nous donnons d'ailleurs ces prix sous toutes réserves, tels qu'ils nous ont été indiqués par des propriétaires du pays, c'est-à-dire d'après la notoriété publique.

Presque tous les Grands-Musignys appartiennent à M. de Vogüé, qui ne vend pas; aussi les parcelles de Grands-Musignys se vendent-elles très cher; en 1908, il s'en est vendu 55 ares (4 parcelles) moyennant 28 000 francs, soit 51 000 francs l'hectare ; 22 ares de Petits-Musignys ont fait 9 000 francs, soit 41 000 francs l'hectare.

Après les Chambertins et les Musignys, nous pouvons placer, comme valeur vénale, l'ancien et magnifique vignoble des Moines des Citeaux, le *clos Vougeot*, d'une superficie de 50 hectares (murs compris) appartenant à quatorze propriétaires presque tous négociants. Cette particularité lui a fait perdre une partie de sa valeur, car il est difficile à quatorze personnes différentes de se pénétrer de la nécessité de maintenir, au prix de tous les sacrifices, la valeur d'une marque. La superficie du clos Vougeot est d'ailleurs exceptionnellement importante par rapport à celle des autres clos, et cela aussi est une cause de dépréciation. De plus, la qualité n'y est pas uniforme, et les vignes qui avoisinent la route nationale valent à peine la moitié de celles qui sont à l'extrémité opposée. Il y a quelques années, on cotait encore le clos Vougeot à 2 000 francs l'ouvrée de $4^{a},28$. En 1906, diverses parcelles du clos Vougeot d'une superficie de $1^{h},40$ environ ont donné 95 000 francs, soit 42 000 francs l'hectare, ou 1 800 francs l'ouvrée. Les années sont devenues de plus en plus mauvaises, et des ventes récentes se seraient faites à 800 et 900 francs l'ouvrée ($4^{a},28$), soit 19 000 à 20 000 francs l'hectare; les parcelles vendues étaient toutefois parmi les moins bonnes. Il est possible que les ventes de bonnes parcelles puissent se faire à 1 200 francs l'ouvrée (25 000 à 30 000 francs l'hectare).



Fig. 76. — Le vignoble de Gevrey-Chambertin.

En 1911, une parcelle de $1^{ha},70^{a},93^{c}$, dans une assez bonne partie du clos, s'est vendue, dit-on, 42 500 francs, soit 25 000 francs l'hectare.

Les Échézeaux, qui avoisinent le clos Vougeot, valent tout de suite bien moins cher : 600 à 700 francs l'ouvrée.

Au même niveau que le clos Vougeot, on peut placer comme valeur les grands crus de Nuits : Saint-Georges, Les Cailles. En 1912, on a adjugé deux parcelles de Saint-Georges, le meilleur clos de Nuits, parcelles qui appartenaient au général André, toutes les deux de 5 ouvrées, à 1 200 francs l'ouvrée, soit 28 000 francs l'hectare. Ces parcelles avaient coûté 1 800 francs l'ouvrée.

Les clos classés de la côte de Beaune ont moins de valeur et ne dépassent jamais 800 à 1 000 francs l'ouvrée, soit 18 000 à 25 000 francs l'hectare. Ils se classent ainsi : Corton, les Grèves, les Rugiens, les Vergelesses.

En résumé, les prix des grands clos de la côte bourguignonne s'établissent entre 15 000 et 40 000 francs l'hectare; il y a, comme on le voit, une belle marge. Leur superficie totale est infime par rapport à l'ensemble du vignoble bourguignon.

Pour donner une idée des prix de vente des vins des grands crus, nous indiquons ci-dessous les variations des prix moyens des cuvées des « dames hospitalières de Beaune » (grands vins de Beaune), d'après M. Mathieu, directeur de la station œnologique de Beaune (1) :

| | | |
|---|---|---|
| 1902 La queue de 2 pièces (456 litres). | 520 | francs. |
| 1903 | 1 600 | — |
| 1904 | 2 050 | — |
| 1905 | 150 | — |
| 1906 | 1 72) | — |
| 1907 | 1 240 | — |
| 1908 | 620 | — |
| 1909 | 5 300 | — |
| 1910 | pas de vente (fait unique dans le siècle). | |
| 1911 | 6 050 | francs. |
| 1912 | 1 750 | — |
| 1913 | 1 620 | — |

(1) L. Mathieu, *Rev. de viti.*, mai 1913.

**Vignes à vins fins.** — A côté des grands clos se trouvent des vignes à peu près semblables, mais ne possédant point la *marque*. Ces vignes à vins fins ont subi une dépréciation considérable, et leur vente est très difficile.

En 1907, on vendait $3^{ha}.40$ de vigne aux Vergelesses, commune de Savigny-lès-Beaune, 18 700 francs, soit 5 500 francs l'hectare ou 250 francs l'ouvrée, alors qu'en 1894, dans la même commune, $1^{ha}.85$ d'un clos quelconque à vins fins se vendait 21 000 francs, soit 11 300 francs l'hectare (500 francs l'ouvrée).

En 1909, $14^{ha}.51$ ares de vignes à vins fins en diverses parcelles toutes sur Savigny-lès-Beaune et Aloxe-Corton, se sont vendues 76 440 francs, soit 5 250 francs l'hectare; sur ces 14 hectares, $6^{ha}.40$ étaient situés au finage de Corton et se sont vendus 40 000 francs, soit 6 250 francs l'hectare.

En 1909, à Gevrey-Chambertin, de bonnes vignes de côte en pinot se sont vendues 200 à 250 francs l'ouvrée de $4^{a}.28$, soit 4 000 à 5 500 francs l'hectare. Mais, au même Gevrey-Chambertin, des vignes réellement à vins fins ont donné en six ventes, pour $1^{ha}.23$, 12 580 francs, soit un peu plus de 10 000 francs l'hectare (prix variant de 5 000 à 12 000 francs).

A Pommard, des ventes se sont faites récemment à 420 francs l'ouvrée de $4^{a}.28$ (9 000 à 10 000 francs l'hectare); à Volnay, à 320 francs l'ouvrée.

Il y a quelques années, une personnalité compétente de Nuits évaluait à 300 francs l'ouvrée (7 000 francs l'hectare) les meilleurs crus du terroir (en dehors des grands crus) : y arriverait-on aujourd'hui? C'est douteux. En 1903, les ventes des mêmes vignes se faisaient encore entre 10 000 et 15 000 francs l'hectare.

Dans une des bonnes propriétés viticoles de la côte bourguignonne comportant 12 hectares de vignes fines de pinot, le chiffre moyen des ventes de vin, de 1900 à 1910, a été de 17 000 francs par an ; le chiffre moyen des dépenses annuelles a été de 11 500 francs, soit un bénéfice net moyen de 5 500 francs (dans ces résultats ne sont pas compris ceux des trois dernières années, qui abaisseraient certainement ce chiffre) ou un revenu cultural de 500 francs à l'hectare,

ce qui, au taux de 10 p. 100, correspondrait à une valeur vénale de 5 000 francs l'hectare.

Autrefois les vignes à vins fins valaient couramment 500 à 600 francs l'ouvrée de $4^a,28$ et même plus, soit 12 000 à 15 000 francs l'hectare; aujourd'hui, elles valent peut-être 200 à 250 francs l'ouvrée, soit 4 500 à 5 500 francs l'hectare, avec cette aggravation que les ventes sont, dans nombre de cas, très difficiles et parfois impossibles et que les prix sont à la merci des convenances et des circonstances.

**Vignes à vins communs et vignes de plaine.** — Leur valeur est extrêmement variable suivant les ressources qui peuvent encore exister dans les communes où elles se trouvent. Partout leur valeur a fortement diminué : 60 à 80 p. 100. Dans certaines communes, elles sont presque complètement invendables ; dans les meilleures, elles peuvent valoir jusqu'à 2 000 francs l'hectare, mais c'est bien exceptionnel. La valeur la plus courante est de 40 à 50 francs l'ouvrée, c'est-à-dire 1 000 francs l'hectare. C'est bien peu de chose si l'on compte que l'établissement d'un hectare de vigne coûte de 2 000 à 4 000 francs.

Dans la plaine de Beaune, nous avons visité d'excellentes plantations de Gamay qui n'auraient pas fait 1 000 francs l'hectare, il y a quatre ans; en feraient-elles 500 aujourd'hui ?

Quant aux communes de l'*arrière-côte*, autant vaut n'en pas parler ; à part les clos bien situés à proximité des bourgs, les vignes sont invendables, les ressources de ces pays étant épuisées. Les estimations y sont d'autant plus difficiles que, en dehors de l'utilisation viticole, le sol de ces communes ne vaut pas plus de 200 à 300 francs l'hectare au point de vue agricole (sol calcaire, sec et peu profond).

En résumé, la situation foncière de la côte bourguignonne est extrêmement mauvaise ; les *clos classés* ont seuls conservé une valeur élevée, valeur *surtout commerciale* ; les vignes à vins fins ont baissé de deux tiers au moins et sont toujours de vente malaisée. Quant aux vignes ordinaires, il n'y a plus de cours, et les ventes sont fréquemment impossibles.

Pour une estimation, il est nécessaire de procéder sur place

à une enquête très minutieuse, afin de connaître la situation exacte du milieu ambiant.

Dans les autres parties de la Côte-d'Or, la situation n'est pas plus brillante. Un vignoble de 8ha.39 situé dans le canton de Semur comprenant 6 hectares de vignes, en plein rapport, payé 50 000 francs en 1884 et replanté depuis, vaut tout au plus 20 000 francs aujourd'hui.

**Quelques ventes de vignes ordinaires faites en 1912, dans la région de Beaune.**

| COMMUNES. | NATURE des biens. | SUPERFICIE. | | | PRIX | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| Serrigny | Vignes. | 1 | 43 | 30 | 12 500 | 8 700 |
| Beaune | — | | 21 | 85 | 1 805 | 8 200 |
| Bligny-sous-Beaune. | — | | 21 | 20 | 800 | 3 820 |
| Puligny-Montrachet | 6 parcelles de vignes. | 1 | 67 | 85 | 5 000 | 3 000 |
| Saint-Romain | Vignes. | | 83 | 56 | 3 650 | 4 300 |
| — | — | 1 | 76 | 20 | 4 300 | 2 440 |
| Beaune | — | | 43 | 75 | 1 555 | 3 520 |
| — | — | | 49 | 30 | 1 750 | 3 500 |
| — | — | | 67 | 50 | 1 750 | 2 600 |
| — | 5 parcelles de vignes. | 1 | 14 | 98 | 1 965 | 1 600 |
| — | 2 parcelles. | 2 | 34 | 86 | 5 000 | 2 130 |
| — | 1 parcelle. | | 57 | 00 | 1 410 | 2 500 |
| Serrigny | — | 2 | 36 | 80 | 2 000 | 850 |
| Beaune | — | | 85 | 00 | 800 | 940 |
| Puligny | 18 parcelles. | 2 | 69 | 42 | 2 880 | 1 070 |

## CÔTE CHALONNAISE.

La situation de la côte châlonnaise est peut-être un peu moins mauvaise *pour les vignes ordinaires*, car c'est une région mixte, et la vigne n'y est en somme qu'une production accessoire, sauf dans certaines communes uniquement viticoles comme Mercurey. Le terrain, presque partout, se prête à d'autres cultures que celle de la vigne, et il peut être utilisé

normalement par l'agriculture. Les vignes ne peuvent donc valoir moins que les terrains agricoles avoisinants.

Dans presque toutes les communes de cette région viticole, la situation foncière est difficile et les ventes très laborieuses. A Mercurey les grands crus valent de 300 à 400 francs l'ouvrée de $4^a$,28 (7 000 à 9 000 francs l'hectare); les premières côtes 200 à 300 francs l'ouvrée (4 500 à 7 000 francs l'hectare); les deuxièmes côtes, 100 à 150 francs l'ouvrée (2 500 à 3 500 francs l'hectare); les vignes ordinaires sont peu vendables, et on les évalue 800 à 1 000 francs l'hectare.

## MACONNAIS.

La situation du Mâconnais est presque aussi mauvaise que celle de la côte bourguignonne; ce pays a contre lui une dépopulation intense, un sol calcaire souvent médiocre, qui ne donne pas grand'chose en dehors de la vigne et un morcellement excessif qui empêche les cultures ordinaires d'y être pratiquées avantageusement.

Dans les communes réputées comme Pouilly-Fuissé, Solutré, on peut encore vendre à des prix qui gardent quelque tenue.

Partout ailleurs les mutations sont extrêmement difficiles, toutes subordonnées aux convenances. Tout le monde est découragé par les mauvaises récoltes consécutives, et il est presque impossible d'estimer une propriété avec certitude.

Les propriétés mixtes où la vigne laisse une place à la culture et à l'élevage se vendent mieux. Une propriété de 22 hectares, bien située à proximité de Mâcon et comportant 9 hectares de vignes, s'est vendue, en 1909, 44 000 francs (48 000 francs contrat en mains), soit 2 000 francs l'hectare. Elle aurait valu autrefois 100 000 francs; une partie seulement $4^{ha}$,01 avait été payée, en 1861, 25 000 francs, soit 6 000 francs l'hectare.

## BEAUJOLAIS.

Le Beaujolais est un pays viticole très différent de la Bourgogne (1); il n'en diffère pas seulement par son sol, son

(1) Le Beaujolais dépend du Lyonnais, mais il continue immédiatement les vignobles bourguignons, auquel nous le rattachons pour la commodité de cette étude.



Fig. 77. — Vignoble de Romanèche-Thorins : le Moulin-à-Vent.

Ce vignoble, situé sur les confins du Beaujolais et du Mâconnais, est le meilleur de toute cette région et les vignes y ont encore conservé des valeurs élevées, mais très inférieures à celles de jadis.

cépage dominant, son mode d'exploitation, mais aussi par sa situation foncière, qui est moins mauvaise, tout en n'étant pas brillante.

Le sol du Beaujolais est surtout d'origine granitique ; les terres y sont parfois caillouteuses ou graveleuses, de qualité et de profondeur très variables. Le *calcaire* caractérise les sols bourguignons ; l'*absence de calcaire* caractérise la généralité de ceux du Beaujolais ; il existe, en effet, quelques parties argilo-calcaires, notamment dans le Beaujolais bâtard.

On y distingue deux zones : le Haut-Beaujolais ou Beaujolais proprement dit (cantons de Belleville et de Beaujeu et partie de celui de Villefranche), et le Bas-Beaujolais ou Beaujolais bâtard, qui s'étend surtout sur les cantons d'Anse et du Bois-d'Oingt et partie du canton de l'Arbresle, où les vins sont plus durs et moins bons, parce que les vignes sont moins bien exposées ou l'altitude plus élevée.

Le cépage unique du Beaujolais est le Gamay, qui produit sur les *terrains sans calcaire* des vins excellents, tendres et bons à livrer à la consommation l'année même de leur récolte, alors qu'il donne sur les calcaires bourguignons des vins plus durs qui demandent à vieillir pour avoir toute leur qualité et toute leur finesse. On y trouve même des crus réputés : Fleurie, Villié-Morgon, Juliénas, Romanèche et deux clos célèbres : Moulin-à-Vent et Thorins.

La production du Beaujolais est plus régulière que celle de la Bourgogne et proportionnellement plus abondante. En effet, le Beaujolais peut produire en moyenne, à l'hectare, au moins un tiers de plus que la Bourgogne. Ses vins sont en outre de vente plus courante. Aussi la situation du Beaujolais, tout en n'étant guère prospère et même en forte diminution, est-elle supérieure à celle de la Bourgogne.

Pour une bonne part, cela tient au mode d'exploitation usité dans presque tout le pays : le *vigneronnage*. Le vigneronnage est une sorte de métayage appliqué à la viticulture. Un « vigneronnage » est une petite exploitation viticole autonome, pouvant être cultivée par un vigneron et sa famille et dont l'étendue varie de 2 à 5 hectares ; il comporte des bâtiments d'habitation et d'exploitation, un jar-



Fig. 78. — Vignoble du Beaujolais : château de Montmelas.

din, des vignes (à surface prédominante), une prairie qui sert à l'alimentation d'une ou deux ou trois vaches et une parcelle de terre. De cette façon, le vigneron n'est pas entièrement à la merci d'une mauvaise récolte, et la monoculture avec ses multiples inconvénients est ici corrigée dans une certaine mesure. Le propriétaire fournit la propriété et paye la moitié du cheptel vif. Le vigneron fournit son travail. Il garde pour lui le produit des vaches et des terrains non plantés en vignes et paye chaque année pour cela « un droit de basse-cour », qui varie selon l'importance du vigneronnage entre 120 et 250 francs. La récolte en vin est partagée par moitié.

C'est ce mode d'exploitation qui a permis jusqu'ici au Beaujolais d'éviter la crise aiguë de main-d'œuvre qui sévit en Bourgogne et de ne pas arriver au même effondrement foncier. Cependant M. Prosper Gervais constatait (1) déjà en 1911 que le vigneronnage se désagrégeait : « Telle commune depuis les dernières vendanges a perdu vingt-sept ménages qui ont quitté le pays et renoncé à l'exploitation des vignes. »

La résistance du Beaujolais à la crise a été longue ; il a fallu la succession ininterrompue de nombreuses années calamiteuses pour en venir à bout. Aujourd'hui la chute s'accentue rapidement, et il faudra bien des années pour réparer les ruines qui se sont accumulées.

La valeur des vignes vers 1900 dépassait presque toujours 10 000 francs l'hectare, même par grandes étendues, et pour des étendues moyennes elle se plaçait entre 10 000 et 20 000 francs l'hectare.

En 1900, une propriété viticole à quatre vigneronnages, située dans une bonne commune du canton de Villefranche (Rhône) et comprenant une maison de maître et des chais importants, était évaluée en partage :

$16^{ha},15^{a},37$ = 183 000 francs, soit 11 300 francs l'hectare. Valeur plutôt modérée pour l'époque.

En 1901, les parties constituant cette propriété étaient estimées comme suit :

(1) Prosper Gervais, *Revue de viticulture*, 1911.

| | Hect. | Ares. | Cent. | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| Vignes.......... | 8 | 77 | 00 | 15 000 francs. |
| Terres.......... | 4 | 10 | 00 | 5 000 — |
| Prés ........... | 3 | 50 | 00 | 12 000 — |

En 1907 des ventes parcellaires furent faites :

| | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Vignes.. | 1 | 00 | 00 | 11 600 | soit | 11 600 francs. |
| — | | 63 | 00 | 7 400 | — | 11 740 — |
| — | | 98 | 50 | 12 100 | — | 12 300 — |

En 1911 (en pleine crise), on vendait encore :

Pré et vigne, $1^{ha},29^{a},50$, 10 750 francs, soit 8 300 francs l'hectare. Il y avait offre d'acquisition du surplus, soit $11^{ha},29^{a},11$ à 85 000 francs, soit à 7 500 francs l'hectare, offre faite par convenance. Il s'agissait d'une commune habitée par des propriétaires aisés ; dans une autre commune, la même propriété n'aurait pas trouvé preneur à plus de 4 000 à 5 000 francs ; aujourd'hui d'ailleurs les trouverait-on dans la commune en question ?

Une propriété morcelée située dans les meilleures communes du Beaujolais : Villié-Morgon, Fleurie et autres, était estimée en 1909 comme suit :

| | SUPERFICIE. | | | VALEUR de l'hectare. | VALEUR. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| Bâtiments................ | | 14 | 30 | » | Mémoire. |
| Jardin .................. | | 43 | 20 | 8 000 | 3 450 |
| Terres................... | 1 | 00 | 00 | 4 000 | 4 000 |
| Prés arrosables.......... | 3 | 17 | 79 | 7 000 | 22 250 |
| — non arrosables...... | | 81 | 10 | 3 000 | 2 400 |
| 1 Vignes................. | 6 | 73 | 25 | 7 000 | 54 000 |
| 2 — ................ | 2 | 82 | 92 | 5 000 | 14 000 |
| Totaux.. ....... | 15 | 12 | 56 | 6 620 | 100 100 |

Cette propriété a valu 200 000 francs avant le phylloxéra ; 160 000 francs de 1890 à 1900 ; 100 000 francs en 1909 ; aujourd'hui vaut-elle 70 000 francs ?

Les récoltes successives ont été ; dans cette propriété :

| | | |
|---|---|---|
| 1899 | 210 | pièces de vin (2 hectolitres). |
| 1900 | 450 | — |
| 1901 | 440 | — |
| 1902 | 200 | — |
| 1903 | 215 | — |
| 1904 | 250 | — |
| 1905 | 340 | — |
| 1906 | 90 | Récoltes presque nulles. |
| 1907 | 50 | |
| 1908 | 283 | pièces de vin (2 hectolitres). |
| 1909 | 225 | — |
| 1910 | 12 | — |
| 1912 | 275 | — |
| 1913 | 55 | — |

Depuis 1905, on compte donc quatre récoltes nulles ou très réduites et trois récoltes moyennes en vins médiocres et pas une seule bonne récolte.

Actuellement, à Fleurie, les bonnes vignes valent 5 000 à 6 000 francs l'hectare et 4 000 à 5 000 francs à Villié-Morgon.

La situation actuelle du Beaujolais est parfaitement caractérisée par un de nos collègues les plus expérimentés, M. Barra, qui connaît à fond cette région depuis de longues années (1) :

« Depuis la première et déjà lointaine apparition du phylloxera, la valeur du vignoble beaujolais a été en diminuant, et notamment depuis 1900 jusqu'à maintenant. Ces quatorze dernières années ont été si médiocres, sauf deux, que la moins-value qui existait déjà s'est encore considérablement accentuée. Les propriétaires et les vignerons, ces derniers tous à moitié fruits, sont tellement découragés que les jeunes quittent le pays, laissant aux vieux, qui ne peuvent trouver du travail ailleurs, le soin de cultiver les vignes qui, sous l'action de multiples maladies cryptogamiques et malgré les soins qui leurs sont donnés, ne produisent pas moitié de ce qu'elles donnaient autrefois.

« Cette année encore (1913), la récolte est médiocre dans le Beaujolais, très médiocre dans le Mâconnais et plus médiocre encore en Bourgogne.

(1) Note de M. Barra, inspecteur principal du Crédit Foncier à Lyon.

« L'argent est rare partout et, à de rares exceptions près, personne ne veut plus acheter de vignes.

« Les prés, rares et bons, sont malgré tout recherchés depuis 4 000 jusqu'à 8 000 francs l'hectare pour les meilleurs.

« Les vignes, que l'on payait de 12 000 à 18 000 francs et même 20 000 francs l'hectare, sont tombées à 4 000, 5 000, et



Phot. Coquard.

Fig. 79. — Croupes granitiques de l'Arrière-Beaujolais (Ancy).

6 000 francs. Quant aux terres vassibles (terrains en coteaux, mauvais et presque toujours incultes), leur valeur est à peu près nulle. »

Ces lignes s'appliquent au Beaujolais proprement dit ; quant au Beaujolais bâtard (cantons d'Anse et du Bois-d'Oingt), sa situation est encore bien plus mauvaise ; les ventes s'y font très mal, et les acquéreurs sont difficiles à trouver. Une propriété du canton d'Anse, de 13 hectares environ, qui valait autrefois 80 000 à 100 000 francs, vaut aujourd'hui à peine 40 000 francs, soit 3 000 francs l'hectare. De 1874 à



AUBRAC
Figeac
Lot r.
LOT
Espalion
ROUERGUE
Villefranche-de-Rouergue
Rodez
CAUSS
Aveyron r.
SEGALA
AVEYRON
LEVEZOU
Viaur
Giffou r.
Mill
CAUSSE DES ST A
Roquefort
St Affrique
ALBIGENOIS
Albi
Tarn
Gaillac
TARN
Graulhet
Dadou r.
Lavaur
Mts DE LACAUNE
Agout r.
Toulouse
Castres
Bédarieux
SIDOBRE
St Pons
LAURAGUAIS
Mazamet
Villefranche-de-Lauraguais
MONTAGNE NOIRE
MINERVOIS
CABARDÈS
Castelnaudary
Carcassonne
Aude r.
Lézignan
PÉDAGUÈS
AGANAGUÈS
Ariège r.
MIREPOIX
Hers r.
AUDE
Orbieu r.
Pamiers
Limoux
CORBIÈRES
Foix
ARIÈGE
Quillan
SAULT
Agly r.
PLAINE DU ROUSSILLON
St Esteve
Perpig
Rivesalt
DONEZAN
Têt r.
CAPCIR
Prades
Thuir
PYRÉNÉES-ORIENTALES
ANDORRE
Banyuls
CERDAGNE
CONFLENT
Mont Louis
Céret
ALBÈRES
Tech r.
VALLESPIR
Puigcerda
ESPAGNE


P Caziot inv




MÉDITERRANÉE

G Meyer del

1891, $7^{ha}$,81 de cette propriété avaient été payés 66 550 francs, soit 8 420 francs l'hectare.

Le Beaujolais, le Mâconnais, la Bourgogne se trouvent dans une situation très précaire, voisine de la misère. Ils ne peuvent plus compter pour se relever que sur une série de bonnes années. Après treize ou quatorze années médiocres ou mauvaises, ces malheureux pays ont besoin de plusieurs bonnes récoltes pour se refaire, et encore redeviendront-ils jamais ce qu'ils ont été ? Les villages se sont dépeuplés ; la jeunesse est partie, et c'est une nouvelle population qu'il faudrait y refaire. Les temps présents n'y sont guère propices.

---

## CHAPITRE II

# VIGNOBLES DU LANGUEDOC

Notre étude s'applique surtout aux trois départements viticòles du Languedoc : Gard, Hérault, Aude. Une étude spéciale sera consacrée au Roussillon.

Les vignobles du Midi comportent à peu près uniquement des vignes à grosse production et à vins de consommation courante, qui fournissent la moitié de la production totale française. En 1909, sur une production totale de 54 millions d'hectolitres, les quatre départements de ce groupe (Aude, Hérault, Gard et Pyrénées-Orientales) ont donné 27 millions d'hectolitres, soit 50 p. 100 ; l'Hérault seul est arrivé à 13 480 000 hectolitres.

| ANNÉES. | PRODUCTION de l'Hérault. | PRODUCTION des 4 départements. (Hérault compris.) | PRODUCTION totale de la France. |
|---|---|---|---|
| | Hectolitres. | Hectolitres. | Hectolitres. |
| 1910 .............. | 10 250 000 | 18 431 000 | 28 529 000 |
| 1911 .............. | 10 685 000 | 21 825 000 | 44 885 000 |
| 1912 .............. | 14 034 000 | 26 364 000 | 54 668 000 |
| 1913 .............. | 10 512 000 | 22 015 000 | 41 153 000 |

La situation foncière de cette région, entièrement viticole, est donc intimement liée à la situation de la viticulture. De là ces excès de prospérité et de misère qui se suivent dans ces pays, excès encore accentués par l'imprévoyance naturelle de la plupart de leurs habitants. Le Roussillon, plus varié dans ses productions, a une situation foncière moins instable.



Phot. Caziot.

Fig. 80. — Les Garrigues dans le Gard.

Ces collines calcaires, ne comportant qu'une maigre végétation arbustive, n'ont aucune valeur.

Les meilleurs terrains à vignes du Languedoc sont formés par des alluvions quaternaires, d'une profondeur et d'une fertilité exceptionnelles, qui s'étendent le long du cours inférieur des rivières méridionales : Hérault, Vidourle, Orb, Aude et qui se rejoignent presque, formant une plaine à peu près ininterrompue de l'Aude au Petit-Rhône, « plaine opulente qui attira de tout temps les hommes et dont récemment encore la richesse dépassait toute croyance, quand la France

était la terre enviée de tous, dont la vigne était un incomparable Pactole (1) ».

C'est cette plaine du Bas-Languedoc qui produit la grosse masse du vin du Midi ; mais la vigne croît aussi sur le cordon de dunes qui borde la plaine du côté de la mer et dans les palus qui amorcent la Camargue et avoisinent Aigues-Mortes. Enfin la plaine est continuée par les *soubergues*, espaces intermédiaires plus ou moins accidentés, parfois encore très fertiles, mais qui ne sont plus la plaine sans être encore la côte. Quant aux coteaux, il en existe encore de notables étendues plantées en vignes; mais la vigne les occupe beaucoup moins qu'avant la crise phylloxérique, et ils n'ont réellement de l'importance que dans le Minervois et les Corbières.

Enfin les *garrigues* remplacent dans le midi les friches et les bruyères des pays du Centre ; ce sont des côtes calcaires infertiles sur lesquelles pousse péniblement une maigre végétation arbustive ; elles n'ont pour ainsi dire aucune valeur.

Les vins du Midi sont produits par des cépages à grands rendements, parmi lesquels domine et de beaucoup l'Aramon, puis la Carignane, les hybrides Bouschet et, comme cépages blancs, le Piquepoul, le Terret-Bourret et la Clairette.

Ils ont une place d'autant plus grande dans la consommation que le public a perdu l'habitude des vins des bons crus locaux. « La faveur du grand public s'attache aux vins ordinaires à goût suffisamment fruité, qui se font valoir par un ensemble de qualités moyennes, soit qu'ils se présentent agréablement tels qu'ils sortent de la cuve, soient qu'ils constituent, grâce à des coupages fort simples, quelques types dans une série relativement brève ; ce sont là les vins qu'on a coutume d'appeler vins de consommation courante. Ils viennent surtout des vignobles du Midi (2). »

La viticulture méridionale tend donc de plus en plus vers la quantité, et la qualité n'est plus que secondaire. C'est une viticulture intensive visant aux grosses productions.

(1) Onésime Reclus, La France à vol d'oiseau. Ces lignes étaient écrites vers la fin de la crise viticole.

(2) Jean Cazelles, *Rev. de vit.* du 13 févr. 1913.

Dans le Nord, ce sont les limons profonds, assurant de grosses productions en céréales et en betterave, qui présentent les valeurs les plus fortes. Dans le Midi, il en est de même pour les alluvions quaternaires, dont la fertilité permet les grands rendements en vin. Le problème de l'estimation dans le Midi est donc beaucoup plus simple qu'en Bourgogne par exemple, où la valeur intrinsèque du sol (c'est-à-dire sa valeur agricole) n'a parfois qu'une importance tout à fait secondaire, laissant la prépondérance aux questions de clos, de cépage et d'exposition. En Languedoc, il n'y a pas de ces écarts énormes entre la valeur agricole et la valeur viticole écarts comme ceux qui existent pour les grands crus bourguignons : la Romanée-Conti, dont la valeur agricole est au maximum de 3 000 à 4 000 francs l'hectare, a une valeur viticole de 166 000 francs (vente récente).

La valeur viticole suit la valeur intrinsèque du sol, et si ce parallélisme a été quelque peu faussé au moment de la crise phylloxérique, au profit des terrains sableux à valeur culturale nulle, cela tenait à des causes accidentelles. Toutes les gammes de valeur s'établissent d'après la qualité du sol, depuis les riches alluvions de la plaine Saint-Pierre, en Biterrois, jusqu'aux demi-garrigues que sont les coteaux peu productifs du Gard et des Corbières.

**Rapports de valeur entre plaines et coteaux.** — Les différences de valeur entre les bonnes terres des plaines et les maigres terres des coteaux, sont encore plus grandes que ne paraissent l'indiquer les écarts de rendements.

Voici, par exemple, une vigne de plaine qui produit 200 hectolitres à l'hectare et une vigne de coteau qui ne donne que 50 hectolitres. Les rendements sont dans le rapport de 1 à 4 ; quant aux rapports de valeur, ils dépassent certainement cette proportion ; la vigne de coteau pourra ne valoir que 1 500 francs l'hectare et la vigne de plaine 12 000 francs. Rapport : un huitième. Cela s'explique aisément, et la chose a suffisamment d'importance pour que nous entrions à ce sujet dans quelques détails.

Les charges qui pèsent sur la propriété viticole : frais culturaux, impôts, etc., sont sensiblement les mêmes pour les

vignes des coteaux que pour celles des plaines ; peut-être même seraient-elles plus modérées pour celles-ci. Ils sont généralement de 700 à 800 francs par hectare. Prenons 800 francs. Dans la vigne qui produit 200 hectolitres à l'hectare, il y aura bénéfice tant que le prix de l'hectolitre ne descendra pas au-dessous de 4 francs (800 francs pour 200 hectolitres); dans la vigne qui ne donne que 50 hectolitres, il n'y aura bénéfice qu'autant que le prix ne descendra pas au-dessous de 16 francs. Les vignes de plaine ont donc beaucoup moins à redouter les crises de mévente que les vignes de coteau.

Pendant la période 1900-1910, les vignobles des plaines ont été beaucoup moins éprouvés que les vignobles des coteaux ; les premiers ont presque toujours fait des bénéfices, malgré la mévente, bénéfices minimes sans doute, mais bénéfices tout de même ; les seconds ont été fréquemment en perte. Le vin de côte se vend un peu plus cher que le vin de plaine ; la différence est insuffisante pour compenser le défaut de production. Si le vin de plaine vaut 1 franc le degré, le vin de côte ne vaut pas plus de 1 fr. 25 (prix favorable de la période de crise).

*Vigne de plaine.*

| | |
|---|---|
| 200 hectol. à 8 fr. (1 fr. le degré). | 1 600 fr. |
| Charges à l'hectare............ | 800 — |
| Bénéfice net......... | 800 fr. à l'hectare. |

*Vigne de coteau.*

| | |
|---|---|
| 50 hectol. à 15 fr. (1 fr. 25 le degré). | 750 fr. |
| Charges à l'hectare............ | 800 — |
| Perte............... | 50 fr. à l'hectare. |

Dans la réalité l'écart du « prix degré » entre les vins de plaines et les vins de coteaux a été souvent bien moindre et la perte bien plus élevée.

Cela explique aisément pourquoi, pendant la période 1900-1910, les vignobles des côtes étaient fréquemment invendables, alors que ceux des plaines se vendaient à bas prix, mais se vendaient.

D'ailleurs, depuis la reprise des cours du vin (1910), les

vignes de plaine ont retrouvé des valeurs presque aussi élevées qu'avant 1900. La reprise a été beaucoup moins forte pour les coteaux, pour lesquels les ventes sont restées assez difficiles. L'aléa est beaucoup plus grand, et le bénéfice d'exploitation n'y est assuré qu'en période prospère.

D'où nous concluons que la valeur des vignobles de plaines est non seulement bien plus élevée que celle des vignobles



Phot. Michel Jordy.

Fig. 81. — Vignoble du Narbonnais :

Bages et son vignoble, sur les confins des Corbières et de la région des étangs. Au second plan, l'étang de Bages et de Sigean.

de coteaux, mais qu'elle est encore bien plus stable, dans la *mesure de la stabilité possible pour un domaine viticole.*

**Variations de valeur des propriétés viticoles dans le Languedoc.** — La valeur des propriétés dans le Midi viticole est liée aux produits nets culturaux, et ces produits sont extrêmement variables ; cette variabilité de production se produit dans des limites tellement écartées dans chaque sens que les moyennes sont difficiles, sinon impossibles à établir.

Un grand domaine de l'Hérault étudié par M. Convert (château de Candillargues) a donné, pendant la période décennale 1899-1908, un produit brut annuel de 210 000 francs,

couvrant tout juste les frais d'exploitation, alors que pendant la période décennale précédente la moyenne annuelle avait dépassé 330 000 francs (1).

Dans un grand domaine d'alluvions (100 hectares) de l'Hérault, les bénéfices nets annuels ont varié comme suit :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1900-1901-1902 | Exploitation en perte. | | |
| 1903 | Bénéfice net.............. | 92 416 | francs |
| 1904 | — | 50 536 | — |
| 1905 | — | 37 813 | — |
| 1906 | — | 27 600 | — |
| 1907 | — | 47 800 | — |
| 1908 | Exploitation en perte........ | 2 050 | — |
| 1909 | Bénéfice net............ | 25 535 | — |
| 1910 | — | 61 482 | — |
| 1911 | — | 246 241 | — |
| 1912 | — | 164 610 | — |

La production annuelle a varié de 2 500 francs de perte à 246 000 francs de bénéfice net.

On conçoit aisément, qu'avec de pareils écarts, la valeur des immeubles soit extrêmement incertaine en Languedoc. Depuis trente ans, la propriété subit de véritables mouvements de bascule qui tantôt la portent à des valeurs inconsidérées, tantôt la descendent presque à rien; on ne s'est jamais arrêté longtemps aux positions intermédiaires et normales.

Voici, par exemple, un domaine de 144 hectares dans le canton des Matelles (Hérault) (100 hectares en vignes). Ce domaine est passé par les valeurs suivantes :

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1879 | Acquisition presque sans vignes.................... | 82 000 | francs. |
| 1896 | Offre d'acquisition.......... | 800 000 | — |
| 1900 | Évaluation................. | 530 000 | — |
| 1905 | Vente (en crise)............ | 225 000 | — |
| 1912 | Vente (en période de reprise). | 375 000 | — |

Un autre domaine de 33 hectares, dans le canton de Ginestas (Aude), en *plaine* et *soubergues*, a présenté successivement les valeurs suivantes :

(1) Convert, *Rev. de vit.*, 23 févr. 1911.

| | | |
|---|---|---|
| 1889 Estimation en partage ........... | 230 000 fr. | Période prospère. |
| 1898 Estimation ....... | 150 000 — | — |
| 1906 Adjudication...... | 30 000 — | Crise aiguë. |
| 1910 Vente amiable.... | 85 000 — | Reprise. |
| 1912 — | 150 000 — | — |
| 1913 — | 180 000 — | — |

L'histoire foncière des propriétés de l'ancienne *Société des vignobles du Midi* offre des documents également très intéressants concernant la valeur de la propriété viticole dans une partie du Midi récemment mise en valeur, la *Petite Camargue*, commune des Saintes-Maries-de-la-Mer, arrondissement d'Arles (Bouches-du-Rhône). Cette société possédait une superficie totale de 1 200 hectares constituée par la réunion de deux domaines : la Pinède et le Pin Fourcat. Le sol de ces deux domaines, sables plus ou moins infertiles, n'avait aucune valeur culturale, mais les vignes y étaient indemnes du phylloxéra.

| | |
|---|---|
| Le domaine de la Pinède fut payé en 1884 (sans plantations)...... | 435 000 francs. |
| Le domaine du Pin Fourcat fut payé en 1898.................. | 460 000 — |
| Prix d'acquisition... | 895 000 francs. |

Avec les plantations, constructions, matériel vinaire, le prix de revient de cette propriété, vers 1900, atteignait 2 300 000 francs. La superficie plantée en vignes était de 291 hectares susceptibles d'un rendement en vins à Vermouth (Piquepouls) de 100 hectolitres à l'hectare.

Le domaine de la Pinède seul donnait, dans les années qui précédèrent 1898, un bénéfice net annuel de 100 000 francs.

Survint la crise, les prix s'avilirent et la production moyenne de 23 000 à 25 000 hectolitres se trouva bientôt en perte ; pour couvrir les frais, il aurait fallu vendre 7 francs l'hectolitre et, en 1905, on ne vendait plus que 6 fr. 75. Le 4 juin 1905, cette vaste propriété fut adjugée au tribunal moyennant 153 000 francs. Elle a été revendue depuis 400 000 francs. Cet exemple témoigne de quels écarts énormes de valeur sont susceptibles les domaines dont la valeur intrin-

sèque du sol est à peu près nulle. En période de prospérité, cette valeur est élevée ; en période de crise, elle tombe à des chiffres infimes, parce qu'il n'est pas possible d'y faire autre chose que de la vigne.

Dans cette même Camargue, un domaine de 283 hectares acquis, en 1898, 540 000 francs et produisant 7 000 à 8 000 hectolitres de vin s'est revendu, en 1905, 105 000 francs. Un autre, payé 125 000 francs en 1891, n'a pu trouver preneur pendant la crise à 25 000 francs. Un vaste domaine qui produisait 20 000 *hectolitres* avant la crise, ruiné par celle-ci et les vignes abandonnées fut affermé, en 1905, 1 800 francs !

Si nous revenons aux régions meilleures, nous trouvons dans le canton de Ginestas (Aude) un domaine de 188 hectares, dont 88 hectares cultivés (30 hectares arrosables), qui a subi les variations suivantes :

| | |
|---|---|
| 1888. Estimation | 630 000 francs. |
| 1905. Adjudication | 201 000 — |
| 1911. Vente | 375 000 — |

Un autre domaine du canton de Carcassonne, viticole pour partie seulement, (45 hectares de vignes sur 148 hectares) a valu successivement :

| | |
|---|---|
| 1893. Estimation | 285 000 francs. |
| 1896. Offre d'acquisition | 400 000 — |
| 1906. Adjudication | 140 000 — |

Une propriété du canton de Mèze (Hérault), qui avait pu encore être évaluée 400 000 francs en 1904, s'est vendue, en 1908, 43 000 francs.

D'un excellent domaine de 83 hectares, près de Montpellier qu'on évalue 600 000 francs aujourd'hui, on n'avait pas trouvé preneur moyennant 200 000 francs au moment de la crise.

Lors de nos premiers voyages dans l'Hérault, à la veille de la grande crise et au moment où la valeur de la propriété viticole était à son apogée, nous fûmes quelque peu effaré des prix extraordinaires pratiqués dans la magnifique plaine Saint-Pierre qui borde l'Orb aux portes de Béziers. Nous avions, à cette époque, recueilli les ventes et les évaluations suivantes :

| ANNÉES. | NATURE DE LA VENTE. | IMMEUBLES. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1898 | Vente amiable..... | Vigne. | 5 | 30 | 00 | 80 000 | 15 000 |
| 1897 | — au tribunal.. | — | 1 | 39 | 40 | 38 000 | 27 000 |
| 1899 | Évaluation......... | — | 17 | 09 | 00 | 300 000 | 17 000 |
| 1900 | Partage ........... | — | 23 | 96 | 00 | 450 000 | 19 000 |
| 1899 | — | — | 20 | 40 | 00 | 390 000 | 14 200 |



Phot. Michel Jordy

Fig. 82. — Capendu et la moyenne vallée de l'Aude.

Sur la rive gauche, au second plan, le village et les coteaux de Marseillette. Terres de vallée fertiles, mais de valeur bien moindre que celles de la basse plaine de Cuxac-Coursan.

Dans cette dernière propriété de 20$^{ha}$,40, la récolte moyenne 1895-1900 avait été de 4 700 hectos pour 16 hectares plantés, soit tout près de 300 hectolitres à l'hectare, ayant donné un produit brut de 67 000 francs (prix de 12 à 18 francs l'hectolitre), avec un produit net de *55 000 francs par an* (revenu de 2 700 francs par hectare). Pendant la crise, ces valeurs s'étaient volatilisées. Vendait-on *5 000 à 6 000 francs*

ce qui avait valu 15 000 à 30 000 francs ? C'est assez douteux.

A Cournonterral (Hérault), les vignes de la plaine qui se vendaient 10 000 à 12 000 francs l'hectare, en 1899-1900 (avant la crise) tombaient à 5 000 et 6 000 francs dès 1901 et ne se vendaient que difficilement 2 000 à 3 000 francs en pleine crise.

Par ces divers exemples, on voit combien la valeur d'une propriété viticole est chose imprécise. Une propriété rurale n'a pas non plus de valeur fixe, et une certaine part d'incertitude entre toujours dans les conclusions de l'estimation. Mais la valeur n'en varie qu'insensiblement d'une année à l'autre, et on peut facilement déterminer dans quel sens la variation se produira. En propriété viticole, les changements sont brusques et considérables, et il suffit de deux années mauvaises pour renverser toutes les valeurs.

**Situation actuelle.** — Grâce à trois années exceptionnellement brillantes, pendant lesquelles les prix se sont maintenus à des chiffres inespérés (25 à 30 francs l'hecto), ce n'est plus un fleuve de vin qui coule dans le Midi, mais un fleuve d'or. Aussi la situation foncière actuelle est-elle excellente, et les cours sont revenus, non pas peut-être aux anciens prix de la période 1895-1900, mais, pour peu que les prix élevés se maintiennent encore quelque temps, ils y reviendront certainement.

La dette hypothécaire très lourde qui grevait ce pays a été fortement réduite et l'argent est abondant. Il est vrai qu'on le dépense aisément.

Actuellement les meilleures *vignes de plaine* de la région de Montpellier (Lunel, Mauguio, etc.), ou celles du Biterrois et de la vallée de l'Aude valent en moyenne 8 000 à 12 000 francs l'hectare. Il s'en est même vendu à des prix bien plus élevés, mais il faut tenir compte des questions de convenances et d'emballement qui jouent dans cette région un rôle bien plus grand que partout ailleurs.

Les *vignes de soubergues* ont également repris les cours normaux, et l'on peut admettre une valeur de 5 000 à 6 000 francs l'hectare pour les meilleures vignes de cette catégorie.

Les vignes de coteaux sont moins recherchées ; à part quelques régions où l'on produit des vins spéciaux : vins blancs de Paulhan ou de Marseillan, vins rouges de Saint-

**Exemple de quelques ventes de vignes et de domaines viticoles dans le département de l'Hérault.**

| ANNÉES. | DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1911 | Domaine canton de Mauguio (plaine) (Hérault)........... | 18 | 00 | 00 | 100 000 | 5 550 |
| 1912 | Domaine canton de Montpellier...................... | 7 | 83 | 40 | 80 000 | 10 120 |
| 1913 | — | 32 | 75 | 31 | 200 000 | 6 000 |
| 1914 | Domaine commune de Béziers (Hérault)................. | 89 | 87 | 52 | 584 000 | 6 300 |
| 1911 | Vigne à Pézenas (vallée de l'Hérault).................. | 2 | 15 | 09 | 36 000 | 16 750 |
| — | Domaine canton de Pézenas (plaine et coteau)........... | 43 | 00 | 00 | 250 000 | 5 800 |
| — | Domaine commune de Sauvian (soubergue)................ | 6 | 95 | 57 | 54 700 | 7 800 |
| 1912 | Domaine commune de Saint-Thibéry, canton de Pézenas (soubergue)................ | 39 | 65 | 07 | 311 250 | 7 850 |
| — | Vigne commune de Fabregue, canton de Montpellier (plaine). | 2 | 80 | 57 | 44 000 | 15 700 |
| — | Vigne à Bessan, canton d'Agde (plaine). .................. | 4 | 81 | 10 | 25 000 | 5 200 |
| — | Vigne commune et canton de Florensac (plaine)........... | 1 | 88 | 93 | 15 600 | 8 300 |
| — | — | 1 | 01 | 50 | 9 000 | 9 000 |
| 1913 | Vigne à Pézenas (plaine)...... | 1 | 25 | 00 | 15 000 | 12 000 |
| — | Domaine canton de Pézenas (plaine).................. | 7 | 79 | 61 | 45 000 | 5 770 |
| — | Domaine canton de Capestang (soubergue et plaine)........ | 19 | 95 | 00 | 75 000 | 3 750 |
| — | Vigne commune et canton d'Agde (plaine)............ | 2 | 61 | 80 | 29 210 | 11 200 |
| — | Domaine commune et canton d'Agde (plaine et soubergue). | 71 | 20 | 70 | 361 000 | 5 000 |
| — | Vigne canton de Mauguio (plaine)...................... | 1 | 07 | 38 | 17 450 | 16 300 |
| — | Domaine canton de Montagnac (plaine et soubergue)....... | 10 | 53 | 00 | 64 000 | 6 100 |
| — | Domaine canton d'Agde (plaine). | 35 | 15 | 10 | 133 645 | 3 800 |
| — | Vigne commune de Villeneuve canton de Béziers (plaine).... | 1 | 05 | 90 | 18 200 | 17 340 |
| 1911 | Domaine canton de Narbonne. (Aude)..................... | 69 | 51 | 00 | 360 000 | 5 150 |

Georges, on ne trouve pas, même pour les bonnes parcelles, des prix supérieurs à 3 000 francs l'hectare, et l'on descend jusqu'à 1 500 francs l'hectare.

---

## CHAPITRE III

# PLAINE DU ROUSSILLON (1)

**Aspect général.** — La plaine du Roussillon occupe l'emplacement d'un ancien golfe de la mer pliocène entre les Albères, le Canigou et les Corbières, avec une superficie totale d'environ 80 000 hectares ; elle présente 35 kilomètres d'ouverture sur la mer, de Salces à Argelès, et autant de profondeur de l'embouchure de la Têt à Ille.

Elle comprend les cantons de Perpignan et de Millas en entier, la majeure partie des cantons de Rivesaltes et de Thuir et quelques communes des arrondissements de Céret et de Prades, soit un cinquième seulement du territoire des Pyrénées-Orientales, mais plus de la moitié de la population du département (120 000 habitants contre 213 000).

Vu de l'étang de Salces, dans un décor de montagnes splendide à certaines heures, le Roussillon apparaît comme une plaine médiocrement inclinée et ondulée, bien bornée et donnant l'idée d'un enclos dans le littoral méditerranéen.

Dès l'entrée par la « route de France » ou la voie ferrée, la formation géologique principale apparaît sous l'aspect d'une plaine caillouteuse d'alluvions anciennes qui se continue

(1) Nous devons cette monographie foncière de la plaine du Roussillon à la gracieuse obligeance de notre collègue et ami M. Graissaguel, inspecteur du Crédit foncier à Carcassonne, qui, connaissant cette région depuis de longues années, a bien voulu nous faire profiter de sa compétence. Il nous aurait été difficile de donner une idée exacte de ce pays, que nous n'avons pas revu depuis dix ans, et la collaboration de notre collègue nous a été particulièrement précieuse. Cette étude est d'autant plus intéressante qu'elle nous permet d'opposer la prospérité catalane à la décadence agenaise, l'Agenais possédant cependant au moins autant d'éléments matériels de prospérité que le Roussillon.

jusqu'aux Albères, contournant, baignant en quelque sorte les ramifications des coteaux. A travers cette plaine, l'Agly, la Tèt, le Tech se sont tracés leurs vallées et, la recouvrant de leurs alluvions, ont formé une large plaine basse, le long de la côte.

Le Roussillon présente ainsi une *plaine basse* qui se continue plus ou moins le long des rivières principales, une *plaine*



Phot. Michel Jordy.

Fig. 83. — Type de village viticole du Bas-Languedoc et du Roussillon (Comigne, Aude) : population agglomérée en villages, propriété morcelée, vastes étendues sans arbres et sans habitations.

*haute* plus ancienne et des *coteaux* qui s'élèvent jusqu'à 180 ou 200 mètres d'altitude.

Enfermé dans un amphithéâtre de montagnes qui lui font un abri et ouvert sur la Méditerranée, le Roussillon jouit d'un climat propre qui évoque celui de la Provence. Des étés secs et chauds, tempérés par la brise marine, des automnes splendides, des hivers généralement doux, sauf les incursions trop fréquentes de la tramontane, mistral du Roussillon. Pluies abondantes en hiver et au printemps, mais peu fréquentes. En résumé, de la chaleur, du vent, peu de pluies. Sous l'influence de ce climat, on retrouve dans le Roussillon la vigne, l'olivier, le mûrier du Languedoc, mais encore le

chêne-liège, les arbres fruitiers, l'oranger, les primeurs qui annoncent l'Espagne et l'Algérie.

**Terrains.** — Dans leurs rapports avec la culture, les terrains se ramènent à plusieurs types principaux. D'abord les terrains de la Salanque, plaine très riche entre l'Agly et la Têt, séparée de la plaine du Réart et du Tech par le plateau que domine la citadelle de Perpignan.

Les alluvions de la Salanque, profondes, souples, partiellement enrichies d'éléments calcaires venus des Corbières, sont en général extrêmement fertiles et conviennent à toutes les cultures.

A la Salanque se rattache la vallée de la Têt, dont les terres ont la même origine.

La plaine du Réart et du Tech continue la Salanque au sud de la Têt, mais avec un moins grand degré de fertilité.

Sur la côte, dans le voisinage des étangs, on trouve des terrains salés dits *salobres*, où toute culture est impossible. Certains d'entre eux cependant peuvent être utilisés moyennant des travaux appropriés ou être transformés en prairies plus ou moins salées. Il n'y a point de dunes sablonneuses, comme sur le littoral languedocien.

A la Salanque on peut opposer, la confinant immédiatement, la plaine d'alluvions anciennes et très inférieures située entre Salces et Saint-Estève. Dans cette plaine, qui fit la réputation de Rivesaltes par ses muscats et ses vins de liqueur, la terre n'est qu'un mélange en proportions diverses de cailloux et de terre arable toujours peu fertile. Certaines parties ne constituent guère mieux qu'un béton de cailloux roulés plus ou moins cimentés. C'est le *crès*, que l'on trouve d'ailleurs également dans l'Hérault et le Gard. Dans certains crès, la culture de la vigne est encore possible, mais on est à la limite économique de cette culture ; et, la vigne partie, c'est la reprise du sol par la friche, par la *garrigue*.

Entre les deux extrêmes, *alluvions de la Salanque et crès*, la plaine du Roussillon offre tous les intermédiaires, qui permettent de passer de la garrigue, de la forêt de chênes verts et de chênes-lièges, jusqu'à la culture intensive et à la culture maraîchère.

En dépassant la Salanque avec la Têt, nous trouvons une vaste région qui comprend successivement une plaine d'alluvions anciennes entre la Têt et le Réart ; entre le Réart et le Tech, une contrée de coteaux ; le long du Tech, au pied des Albères, une plaine à pentes douces, le tout constituant une vaste formation argilo-siliceuse, sans calcaire, généralement assez meuble, de consistance très variée.

C'est la région des terres sèches, des ASPRES, ce nom revenant d'ailleurs de préférence aux terres réellement sèches par opposition avec les terres de même nature arrosées.

On conçoit facilement l'importance de l'arrosage sous le ciel roussillonnais, et de fait il est des règlements d'eau remontant aux rois d'Aragon. « TERRES A L'ARROSAGE », « TERRES A L'ASPRE », sont, *a priori*, de valeur très différente.

Mais il est à considérer que les eaux des canaux d'arrosage, issues de régions schisteuses et granitiques, n'apportent pas avec elles d'éléments fertilisants en proportion notable. Elles n'agissent qu'en suppléant au défaut d'humidité du climat ; aussi arrive-t-il que des terres naturellement médiocres, même arrosées, restent au-dessous de *bons aspres*, naturellement fertiles et ne craignant pas la sécheresse. De bons coteaux de Bages peuvent valoir bien plus que des arrosages de Saint-Genis.

Et, naturellement, la plus-value conférée par l'arrosage est conditionnée par la fertilité du sol, mais encore par d'autres éléments tels que : alimentation plus ou moins régulière du canal, plus ou moins grandes facilités d'arrosage, quotité des taxes d'arrosage (certaines dépassent 30 francs par hectare et par an).

De toutes ces natures de terres, les meilleures sont incontestablement celles de la Salanque (12 000 hectares) et les alluvions récentes de la vallée du Têt (4 000 hectares), ces dernières généralement à l'arrosage.

**Cultures.** — Dans le Roussillon, la première place appartient sans conteste à la culture de la vigne, très largement prédominante. La valeur de sa production, calculée sur le chiffre de 2 500 000 hectolitres, représente 75 millions au cours de 30 francs et 25 millions au cours de 10 francs.

Ces chiffres suffisent à indiquer l'importance que présentent, pour le Roussillon, la prospérité de son vignoble et les variations des prix du vin. Quelles que soient les compensations que puissent apporter les autres cultures, la fortune du Roussillon dépend de son vignoble.

Néanmoins, la viticulture n'a pas ici ce caractère exclusif de monoculture, tant reproché au Languedoc.

La culture maraîchère, déjà ancienne en Roussillon, s'est maintenue et a même pris de l'extension, notamment pendant la crise viticole.

Dans certaines parties de la Salanque, aux environs d'Elne, dans la vallée de la Têt, la culture des choux-fleurs, des artichauts, des asperges, etc., est appelée à bénéficier de débouchés croissants. Les terres de la vallée de la Têt, cultivées intensivement, peuvent donner, avec l'arrosage, deux récoltes par an. La culture des arbres fruitiers, principalement des pêchers aux environs de Perpignan, à Elne, à Ille, alimente un commerce très actif.

Dans la Salanque, dans les environs de Thuir, dans les vallées de la Têt et du Tech, les terres en fourrages et céréales et les prés ne manquent pas. Dans certaines propriétés, nous trouvons jusqu'à 60 p. 100 de la superficie en terres labourables et prés ; une proportion de 20 à 30 p. 100 n'a rien d'exceptionnel.

Par contre, dans les aspres, la culture des céréales ou des fourrages n'est le plus souvent qu'un état de choses transitoire entre l'arrachage de la vigne et sa reconstitution projetée. Tout le poids et tout le profit de l'exploitation reposent sur la culture de la vigne. On conçoit bien tout ce que peut causer de déceptions une pareille organisation culturale ; mais il faut bien reconnaître que c'est encore la vigne qui assure la meilleure utilisation des aspres et la seule culture qui puisse résister à l'augmentation des frais généraux et des salaires en particulier.

**Groupement de la population et constitution terrienne.** — La population est presque entièrement agglomérée dans les villages. La population éparse ne représente guère plus de 5 p. 100 de la population totale.

Pays frontière, à l'extrémité de la chaîne des Pyrénées, sur le passage des invasions, le Roussillon dut se soumettre à l'obligation de rassembler ses habitants en villages, sous la protection de murs de défense.

Cette concentration dans les villages, qui s'est maintenue par la suite, entraîne la division du sol en « biens de village », propriétés morcelées avec centre d'exploitation au village.

Il n'en subsiste pas moins en Roussillon d'assez nombreuses



Fig. 84. — Le vignoble de Cases-de-Pène (confins de la plaine du Roussillon et des Corbières).

propriétés agglomérées en métairies ou « mas », portant souvent le nom du propriétaire actuel ou d'un ancien propriétaire.

Pour les biens de villages, le morcellement n'a presque jamais été poussé par les partages au degré de pulvérisation que l'on rencontre dans d'autres régions viticoles. Tel qu'il existe, ce morcellement est plutôt de nature à faciliter les ventes.

Les grandes propriétés sont constituées par des domaines isolés, mais aussi par des biens de villages. Dans ce dernier

cas, leur réalisation devient une opération très facile, pour peu que les conditions économiques soient favorables. C'est ainsi que, pendant l'année 1913, se sont réalisées à des prix très élevés plusieurs propriétés pour lesquelles on n'attendait que le moment favorable.

D'autre part, la population est assez dense, les villages assez rapprochés les uns des autres pour que le morcellement d'un domaine isolé soit généralement possible. D'ailleurs même la vente en bloc de ces domaines d'une valeur souvent considérable demeure assez facile en ce moment... Il existe en Roussillon nombre de fortunes foncières mobilières ou commerciales qui considèrent les domaines viticoles comme pouvant faire l'objet de placements un peu spéculatifs, mais avantageux. Très certainement le marché des grands domaines est moins étroit, même en temps de crise, que dans les régions voisines.

**La population ne diminue pas.** — Autre considération favorable, la population du Roussillon se maintient. Elle s'élève, pour la région qui nous occupe, à 120 000 habitants, y compris Perpignan pour 40 000 (chiffre d'ailleurs inexact et beaucoup trop faible), ce qui correspond à un habitant par hectare (Perpignan déduit). Ce chiffre se maintient depuis nombre d'années, et le Roussillon, bien qu'il n'échappe pas à la tendance générale, n'a pas eu à souffrir encore du mal de la dépopulation.

Néanmoins *la population française ne suffirait plus à la mise en valeur du territoire, et ce sont les Espagnols qui viennent combler les vides* tant à la ville qu'à la campagne. Nous sommes peu renseignés sur l'effectif de la colonie espagnole, mais cette colonie est très importante. A propos d'une mesure récemment prise par le conseil municipal de Perpignan, on a eu la révélation d'un fait qui a paru surprenant : à savoir que, dans les écoles communales de la ville, *le nombre des enfants espagnols égale presque celui des Français.*

Dans tous les cas, et c'est dans le cadre de cette étude le point qui importe, il n'y a actuellement rien, dans la tendance démographique du pays, qui menace la valeur du sol. Le Roussillon ne manque pas de propriétaires ni de gens désireux de le devenir ou de s'agrandir et en ayant les moyens ; il

manque plutôt d'ouvriers, mais le mal est atténué par l'immigration espagnole. La menace d'une pénurie de main-d'œuvre s'impose, quant à présent, beaucoup moins que les exigences croissantes des ouvriers suggérées par la cherté de la vie, les goûts de dépense et l'agitation syndicaliste. Le résultat est d'ailleurs le même : alourdissement des charges d'exploitation.

Pour l'exploitation du vignoble, la culture directe est la règle générale, mais le Roussillon offre cette particularité dans le vignoble méridional, que le fermage est loin d'être une exception. Cette particularité présente un grand intérêt au point de vue foncier : à la différence du vignoble languedocien où l'on ne rencontre dans la population agricole que des propriétaires et des ouvriers; dans le Roussillon, une troisième catégorie vient s'y ajouter : celle des fermiers.

**Valeurs locatives.** — Les locations se font parfois à des prix très élevés pour certaines natures de biens. Les jardins de Perpignan se louent normalement 600 à 700 francs l'hectare avec de légères variations en plus ou en moins, les jardins dits de Saint-Jacques étant généralement les plus favorisés ; au delà de la banlieue de Perpignan, les prix peuvent descendre au-dessous de 400 francs.

Tous les jardins sont plantés d'arbres fruitiers, et la transformation d'une terre en jardin lui donne une plus-value dont les chiffres suivants peuvent fournir une idée. Une terre a été affermée pour dix-huit ans, à charge pour le preneur de l'aménager en jardin et de la planter d'arbres : le prix de location de 250 francs l'hectare au début s'élève ensuite à 400 francs, 500 et 600 francs pour les dernières années.

Les terres de Salanque peuvent se louer à des prix presque aussi élevés que ceux que nous venons de citer en dernier lieu. Les trois locations ci-après concernent des propriétés en Salanque, avec parties en vigne :

| Hect. | Ares. | Cent. | | L'hectare. |
|---|---|---|---|---|
| 41 | 39 | 30 | 11 820 francs. | 285 francs. |
| 40 | 17 | 61 | 15 020 — | 375 — |
| 9 | 00 | 09 | 3 000 — | 339 — |

Dans la vallée de la Têt, on retrouve des prix analogues.

Aux environs d'Elne, en pleine crise, on constatait des prix variant entre 200 et 300 francs.

Dans la plaine du sud du Réart, les hospices ont affermé récemment une propriété de 90 hectares 18 200 francs (200 francs l'hectare), avec, en plus, la charge de planter des vignes.

Plus près d'Elne, une petite propriété de 10 hectares comprenant jardin, terres et vignes est louée 4 000 francs.

Si nous passons dans les alluvions anciennes arrosables, dans la plaine du Tech, les prix diminuent pour s'établir aux environs de 160 francs l'hectare.

Dans tout ce qui précède, il n'est pas question de propriétés exclusivement viticoles, mais seulement de propriétés en nature de terres et de prés avec faible proportion de vignes.

Pour les vignes, les éléments d'une comparaison méthodique font défaut. De même pour les aspres, les locations constatées ne permettent pas de tirer des conclusions suffisamment générales.

Taux de capitalisation. — Il serait sans doute intéressant de rapprocher prix de location et prix de vente et d'en déduire le taux de capitalisation et les variations de ce taux. Mais, d'une part, les ventes amiables sont le plus souvent l'objet de dissimulations importantes et, d'autre part, les ventes forcées produisent en général des prix inférieurs à la valeur réelle. Les rapprochements sont donc difficiles. Nous pensons toutefois que l'on peut admettre le taux de 5 p. 100 comme taux de capitalisation normal. L'argent est généralement cher en Roussillon, qu'il soit rare par temps de crise ou abondant à la faveur de grandes récoltes et de hauts prix : le taux des prêts hypothécaires ne descend guère au-dessous de 5 p. 100, et il arrive que ce taux se trouve alourdi de commissions supplémentaires.

Il advient cependant que le taux ressorte à un chiffre bien inférieur à 5 p. 100, notamment dans les périodes de reprise économique, comme celle que nous traversons, après la récente crise viticole. Cela tient à ce que les prix des terres sont remorqués par les prix des vignes.

**La situation foncière est liée à la situation viticole,**

mais d'une façon moins complète qu'en Languedoc. — La vigne, nous l'avons dit, est la culture par excellence du Roussillon. Elle est la culture prédominante, par son importance superficielle et par la valeur de son produit. Il n'est pas de culture, jardins mis à part, qui puisse donner un revenu brut aussi élevé. Le vignoble connaît des hauts et des bas : mais ces variations même aboutissent parfois à exagérer les prix de la propriété rurale. En période de crise, on a vu les transactions se ralentir et les prix s'avilir dans des communes où l'on ne connaît pas les grands rendements à l'hectare : mais que des récoltes abondantes viennent à coïncider avec des cours élevés, comme cette année, par exemple, il entre des millions d'or en Roussillon. L'espoir de profiter d'une série de bonnes années suscite une foule de spéculations. Les domaines de quelque importance se morcellent ; les parcelles sont enlevées presque sans publicité et payées *non pas tant en raison de ce qu'elles ont produit que de ce qu'elles pourront donner en quelques années*. Maint acheteur calcule son prix, ou même ne s'arrête pas à calculer, en considérant que trois ou quatre récoltes pourraient bien payer l'immeuble convoité... Suivant l'observation très juste d'un notaire catalan, *il n'y a que les acheteurs au comptant qui regardent aux prix*. Et c'est un des traits de cette spéculation sur l'avenir de la vigne que nombre d'acheteurs s'engagent au delà de leurs disponibilités, assurés que le moment est favorable pour tenter fortune.

Cette spéculation, pour ne pas dater d'aujourd'hui, a cependant conduit moins loin en Roussillon qu'en Bas-Languedoc, où les prix de 20 000 francs l'hectare et au-dessus n'étaient pas exceptionnels entre la crise phylloxérique et la crise de mévente, tandis qu'en Roussillon les prix de 10 000 francs à de 12 000 francs étaient généralement des prix maxima.

Lorsque les prix de misère sont arrivés, les viticulteurs catalans n'ont pas eu à rémunérer un capital foncier exagérément enflé et entamé souvent par les charges trop réelles d'un passif démesuré.

L'impôt foncier est aussi moins lourd en Roussillon. Tandis que, par exemple, les terres de la Salanque et les terres arrosables de la vallée de la Têt ne paient, en première classe,

que de 25 à 35 francs par hectare, les terres de première classe de la plaine de l'Aude paient de 70 à 100 francs.

Le maintien de la polyculture dans les meilleurs terrains ayant en outre contribué à amortir les effets de la mévente du vin, on n'a pas assisté, dans le Roussillon pris dans son ensemble, à un effrondrement des prix de la terre comparable à celui du Bas-Languedoc.

Il faut pourtant faire exception pour les territoires à l'aspre, exclusivement viticoles, à faibles rendements, où l'avilissement de la valeur du sol a pu dépasser toutes prévisions et où les ventes étaient devenues quasi impossibles. Dans les bonnes parties du territoire, il y a eu fléchissement des prix, ralentissement des transactions, des cours mal établis, et même des catastrophes; mais, comme on peut s'en assurer en jetant les yeux sur le tableau de ventes ci-contre, il y a eu une certaine tenue qui est très rassurante pour l'avenir du Roussillon. (Voy. le tableau pages 423 et 424.)

Nous avons été forcé d'éliminer une foule de ventes relativement peu importantes d'où l'on ne pourrait tirer que des indications contradictoires, beaucoup ayant été déterminées par des circonstances ou des motifs particuliers qui nous échappent.

***Conclusions.*** — Cet aperçu n'a pas d'autre objet que d'illustrer en quelque sorte les fluctuations de valeur subies par la propriété foncière du Roussillon pendant la période 1899-1913 et ne saurait donner une idée de l'activité des transactions au cours des derniers mois (1914), ni de la diversité des prix réalisés.

La hausse a été parfois si rapide qu'elle a pu paraître excessive et désordonnée et qu'on ne peut se résoudre à considérer comme solidement établis certains prix constatés, tels que 15 000 francs l'hectare et plus. Un certain temps sera nécessaire pour permettre aux cours de se fixer, mais il semble que les prix moyens de 10 000 à 12 000 francs pour les terres de Salanque et terres analogues, de 6 000 à 8 000 dans les bons aspres, de 4 500 à 5 000 dans la région moyenne du Tech correspondent assez bien à l'état actuel du marché des vins et escomptent assez largement l'avenir. Pour les terres de moindre valeur, les

**Ventes de propriétés en Roussillon.**

| ANNÉES. | NATURE des ventes. | DÉSIGNATION DES BIENS. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1899 | V. A. | Petit domaine viticole. Alluvions anciennes à l'aspre........ ... | 15 | 78 | 70 | 54 000 | 3 400 |
| — | — | Ensemble de terres et vignes, vallée de la Têt, à l'arrosage... | 24 | 49 | 93 | 245 000 | 10 000 |
| — | Adjudic. | Vignes, aspres...... | 14 | 43 | 01 | 59 600 | 4 100 |
| 1900 | — | Domaine de plaine, alluvions récentes : partie en pâtures... | 26 | 69 | 23 | 123 000 | 4 600 |
| 1902 | V. A. | Domaine, vallée du Réart.............. | 23 | 51 | 00 | 150 000 | 6 400 |
| 1903 | Licitation. | Domaine, plaine du Tech, en partie arrosable....... ...... | 47 | 25 | 70 | 190 000 | 4 000 |
| — | Adjudic. | Domaine d'aspres, intérieur, avec des non-valeurs........ | 85 | 43 | 23 | 70 030 | 820 |
| — | — | Bons aspres......... | 122 | 20 | 00 | 402 500 | 3 300 |
| 1904 | V. A. | Domaine, plaine d'alluvions récentes entre le Réart et le Tech. | 40 | 00 | 00 | 130 000 | 3 250 |
| 1905 | — | Domaine de bons aspres.... ........ | 88 | 60 | 00 | 300 000 | 3 300 |
| — | — | — | 22 | 01 | 90 | 90 100 | 4 000 |
| 1906 | Groupe de ventes. | Biens de village dans la Salanque........ | 66 | 00 | 00 | 330 000 | 5 000 |
| — | — | — | 24 | 00 | 00 | 120 000 | 5 000 |
| — | Adjudic. | Bien de village sans bâtiments, vallée de la Têt............. | 18 | 20 | 15 | 87 800 | 4 800 |
| — | — | Domaine alluvions anciennes de la Têt, partie arrosable.... | 19 | 53 | 27 | 100 600 | 5 000 |
| — | — | Bien de village, alluvions, entre le Réart et le Tech (sans vignes ni bâtiments). | 17 | 67 | 31 | 57 835 | 3 300 |
| — | Licitation. | Biens de village sans bâtiments aspres... | 13 | 16 | 04 | 26 800 | 2 000 |
| 1907 | Adjudic. | Petit domaine alluvions anciennes arrosables, près de Perpignan............ | 5 | 00 | 00 | 33 510 | 6 600 |

**Ventes de propriétés en Roussillon** (*suite*).

| ANNÉES. | NATURE des ventes. | DÉSIGNATION DES BIENS. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| 1908 | V. A. | Petit domaine, plaine d'alluvions récentes. | 9 | 00 | 00 | 55 000 | 6 000 |
| — | Groupe de ventes. | Bien morcelé aspres. | 21 | 92 | 73 | 86 400 | 3 930 |
| — | V. A. | — | 13 | 50 | 00 | 40 500 | 3 000 |
| 1909 | Licitation. | Domaine, plaine d'alluvions récentes.... | 141 | 90 | 00 | 950 000 | 6 700 |
| — | V. A. | Terres et vignes, en aspres ...... ..... | 4 | 29 | 00 | 13 000 | 3 000 |
| — | — | Vignes en aspres.... | 8 | 50 | 00 | 23 000 | 2 600 |
| 1910 | Groupe de ventes. | Biens de village, dans la Salanque........ | 26 | 00 | 00 | 117 000 | 4 500 |
| — | — | — | 34 | 70 | 00 | 188 000 | 5 400 |
| — | Adjudic. | Biens de village, alluvions anciennes arrosables ............. | 12 | 88 | 20 | 43 755 | 3 400 |
| 1911 | V. A. | Vignes, plaine du Réart.............. | 8 | 00 | 00 | 60 000 | 7 500 |
| — | Adjudic. | Domaine bons aspres. | 56 | 81 | 20 | 147 100 | 2 600 |
| — | Groupe de ventes. | Aspres et alluvions anciennes arrosables. | 60 | 00 | 00 | 258 000 | 4 300 |
| 1912 | Adjudic. | Domaine, plaine du Tech, arrosable... | 36 | 20 | 00 | 160 000 | 4 400 |
| 1913 | V. A. | Propriété morcelée en Salanque (avec non-valeurs)............ | 24 | 00 | 00 | 140 000 | 5 800 |
| — | — | Propriété morcelée, plaine alluvions récentes ............. | 87 | 00 | 00 | 560 000 | 6 400 |
| — | Groupe de ventes. | Propriété morcelée en bons aspres ....... | 59 | 00 | 00 | 263 000 | 5 100 |
| — | Licitation. | Domaine, vallée de la Têt, avec non-valeurs et exposée aux inondations ............ | 60 | 00 | 00 | 230 000 | 3 800 |
| — | Groupe de ventes. | Terres et vignes en bons aspres ....... | 24 | 00 | 00 | 140 000 | 5 800 |
| — | Licitation. | Domaine en bons aspres et arrosage.. | 77 | 00 | 00 | 331 000 | 4 300 |
| — | V. A. | Terre, près de Perpignan ............. | 9 | 65 | 00 | 69 000 | 7 150 |

*Abréviations :* V. A. : Ventes amiables.
Adjudic. : Adjudication ; Licit. : Licitation.

prix s'abaissent avec la qualité du sol, et nous venons d'en voir à moins de 1 000 francs l'hectare dans la plaine de Salces.

La fortune sourit en ce moment au Roussillon, et nous avons été heureux d'assister à son retour, mais notre vœu serait de voir sa prospérité se consolider plutôt que prendre un nouvel essor. Que l'expérience des mauvais jours ne soit pas perdue et modère les entraînements de la spéculation, que les nouveaux acquéreurs mesurent bien leurs ressources et ne soient pas que les prête-noms de créanciers, que la population catalane, fidèle à ses traditions, reste attachée à sa petite patrie, une des plus belles et des plus fécondes qui soient ; que le Roussillon conserve sa diversité de culture, et que se multiplient jardins, vergers et champs de primeurs et, dans notre « terre qui meurt » ce sera un des beaux pays de France, bien vivant et remplissant la destinée que lui offrent son ciel et sa terre.

---

## CHAPITRE IV

# VIGNOBLES DU BORDELAIS

Le vignoble du Bordelais serait situé tout entier dans le département de la Gironde s'il n'y fallait rattacher le vignoble du Bergeracois, ainsi qu'une portion de l'arrondissement de Marmande dans le Lot-et-Garonne. Ce vignoble comprend des régions très définies et très distinctes les unes des autres pour la nature et la qualité de leurs vins.

Le *Médoc*, les *Graves*, le *pays de Sauternes*, le *Bazadais* sur la rive gauche de la Garonne continuée par la Gironde ; le *Saint-Émilionnais*, le *Libournais*, le *Fronsadais*, le *Blayais* sur la rive droite de la Dordogne et de la Gironde ; l'*Entre-*

*Deux-Mers* et les *Palus* entre Garonne et Dordogne, tels sont les divers pays viticoles du Bordelais.

La région la plus importante et la plus réputée est le *Médoc*, qui longe la Gironde sur une longueur de 80 kilomètres à partir de Bordeaux et comprend presque tous les grands




Carte 15. — Le Bordelais.

crus rouges du Bordelais classés en premiers, deuxièmes, troisièmes, quatrièmes et cinquièmes crus, crus bourgeois et crus paysans. On y rencontre des noms célèbres comme Château-Margaux, Château-Lafite, Château-Latour, etc.

Le sol du Médoc est un sol plutôt médiocre d'alluvions quaternaires, argilo-silico-caillouteuses, dites *terres de graves*. « Les vignobles les plus réputés sont sur les terres de graves



Cl. F. Malvezin.

Fig. 85. — Château-Lafite : Premier cru classé du Médoc.

à cailloux les plus gros et dont la proportion dans le sol est le plus élevée possible (1). »

Le cépage principal du Médoc est le Cabernet sauvignon ; il existe encore beaucoup de vignes anciennes conservées à l'aide d'insecticides.

Les *Graves* continuent le Médoc au niveau de Bordeaux et jusqu'à la région de Sauternes ; c'est une région à vins rouges plus communs, en raison de la plus grande légèreté de leur sol : graves plus siliceuses. On y trouve un seul grand cru, Château-Haut-Brion, et un cru exceptionnel, le Château-Haut-Bailly. Les vins de la région de Graves ont une réputation moins mondiale que ceux du Médoc ; ils ont cependant une existence antérieure, et ce sont eux qui méritent véritablement le titre de vins de Bordeaux.

Les vignobles à vins blancs continuent les Graves : d'abord le pays de Barsac, puis le célèbre *pays de Sauternes*, dont les vins produits sur des coteaux argilo-siliceux et caillouteux, avec un sous-sol parfois calcaire et marneux, sont justement célèbres (cépages : Sémillon, Sauvignon, Muscadelle) ; les grands crus sont situés dans la vallée du Ciron : Château-Yquem, Château-Suduiraut, Château-Latour-Blanche, Château-Climens.

L'Entre-deux-Mers et les Palus ne donnent guère que des vins communs.

Quant au *Saint-Émilionnais* et au *Libournais*, au sol variable où l'argilo-siliceux se mêle à l'argilo-calcaire, ils fournissent des vins généreux et très appréciés. Les vins de Saint-Émilion peuvent rivaliser avec les meilleurs crus de la région médocaine.

Avec son climat tempéré et humide, avec ses sols plutôt maigres, le Bordelais est loin de posséder les avantages du Midi pour la culture de la vigne. Ce pays pourrait très bien être resté une région agricole ressemblant à la plupart des autres régions voisines du Sud-Ouest. Mais, comme le remarque très justement M. Vidal de la Blache : « Ici la ville transforme la campagne. Ce qui en fait la parure est un produit cultivé en vue

(1) PACOTTET, Viticulture (*Encycl. agric.*).

du commerce maritime depuis le temps de la domination anglaise. Il s'est développé à la façon des cultures d'exportation qu'une métropole cherche à introduire dans ses colonies. C'est pour le trafic d'outre-mer que les pampres s'allongent en longues règues (1)... »

Tant que, par suite des difficultés des communications, Bordeaux a pu conserver un monopole de fait pour le commerce d'exportation, tant qu'une certaine fraction du commerce bordelais ne s'est pas adonnée à la multiplication des produits locaux par l'addition de vins communs du Midi et d'Espagne, la situation du Bordelais est restée bonne. Mais, depuis que le nom de vin de Bordeaux est devenu une chose trop vague pour comporter auprès des consommateurs des prix suffisamment rémunérateurs et que, pour ses vins ordinaires, il n'obtient pas des prix sensiblement supérieurs à ceux du Languedoc, malgré des prix de revient bien plus élevés, la situation du Bordelais est devenue mauvaise.

Le Bordelais, dans ses bonnes parties, est un pays producteur de vins fins, mais il en produit trop. Les crus ne se résument plus à un clos de quelques hectares comme en Bourgogne. Ce sont des *domaines* dits *châteaux*, et ces *châteaux* sont nombreux. Les vins des premiers crus, ceux qui sont connus du public et dont la notoriété est générale, conservent encore une situation exceptionnelle ; les autres sont ignorés et ne se vendent pas beaucoup mieux que des vins communs, tout en coûtant infiniment plus cher à produire.

C'est étonnant ce qu'on débite en France et à l'étranger de bouteilles de faux bordeaux et de faux bourgogne, soit en vins rouges soit en vins blancs. Pour ces vins de luxe, comme pour les vins ordinaires, le goût des consommateurs s'est progressivement altéré; dans les milieux même où se perpétuent les traditions et où s'observent les rites de ce qu'on pourrait appeler la bienséante gastronomie française, il arrive trop souvent que le choix des vins soit négligé ; en tout cas, trop peu de convives se trouvent capables d'apprécier les crus qu'on leur offre. On fait plus de cas de la décoration

(1) Vidal de la Blache, La France.

florale d'une table que des vins qu'on y sert ; une bonne cave, c'est presque un préjugé. Une nomenclature de vins au bas d'un menu n'est plus, dans bien des cas, qu'une question d'étiquette menteuse, d'ailleurs superflue, puisque si fréquemment ils dissimulent mal la banalité du contenu de la bouteille (1). »

Ces lignes précisent très justement une des causes les plus sérieuses de la déchéance viticole bordelaise. Les goûts de la masse se nivellent en vins, comme en toutes choses, à une banale médiocrité. Les vins de qualité, nous ne disons pas les vins fins, ne sont plus demandés. Bercy (et ses coupages) suffit presque aux besoins de notre démocratie.

Cette évolution regrettable, mais désormais accomplie, impose à la viticulture moderne l'*obligation de produire le plus économiquement possible des récoltes abondantes de vins ordinaires*. Ce principe de culture intensive ne peut malheureusement être appliqué dans le Bordelais, où la médiocrité du sol limite forcément la production. Dans ces conditions, la situation apparaît comme très fâcheuse pour la grosse masse de ses vignobles.

A cette cause principale de dépréciation, il faut encore en ajouter d'autres :

1° Production de plus en plus considérable ; la Gironde, qui donnait moins de 2 millions d'hectolitres avant 1887, arrive aujourd'hui jusqu'à 5 millions ;

2° Le Bordelais est un pays d'exportation, et certains pays importateurs ont créé des vignobles ; l'Amérique du Sud, par exemple, ne reçoit plus aujourd'hui que le tiers des vins que nous lui vendions il y a vingt ans ;

3° Les tendances médicales, poussant à la consommation des eaux minérales, agissant sur les classes aisées, ont fait fléchir la consommation des bons vins et surtout des Bordeaux. Ces tendances médicales ont la plupart du temps, il faut bien le dire, des raisons intéressées.

**Comparaison entre la situation de la viticulture dans le Bas-Languedoc et la situation de la viticulture dans**

(1) Jean Cazelles, *Rev. de vit.*, 13 févr. 1913.

**le Bordelais.** — M. Octave Audebert a cherché à établir une comparaison entre les résultats financiers des deux années 1910-1911 et 1911-1912 pour l'Hérault et la Gironde (1). Voici ses chiffres :

### I. — HÉRAULT.

| ANNÉES. | VINS SORTIS DE LA propriété. | PRIX MOYEN de l'hectol. | RECETTES brutes. |
|---|---|---|---|
| | *A. — Recettes.* | | |
| 1910-1911.... | 9 800 000 hectolitres. | 35 francs. | 343 millions. |
| 1911-1912 ... | 9 500 000 — | 24 — | 228 — |
| Totaux.. | 19 300 000 hectolitres. | | 571 millions. |
| Moyenne des livraisons par hectare et par an..... 56 hectolitres. | | | |
| | *B. — Dépenses.* | | |
| Frais culturaux : 174 000 hectares à 700 francs (par hectare et par an) soit pour deux années. .. | | | 243 — |
| Bénéfice net (deux années)...... | | | 328 millions. |
| Bénéfice net, par hectare et par an : 940 francs. | | | |

### II. — GIRONDE.

Dans l'établissement des comptes de ce département, il importe de ne pas oublier que le stock des vins vieux à la propriété, qui était de 1 057 000 hectolitres, avait diminué de 400 000 hectolitres le 1er octobre 1912.

[Il est excessif, à notre avis, d'établir (Voy. le tableau ci-après) que la viticulture girondine a été en perte pendant ces dernières années, mais son gain a été singulièrement faible. Et cette situation désastreuse se produit à une époque où les vins courants se vendent à des prix anormalement élevés. Que peut-on jamais espérer dans de pareilles conditions?]

(1) *Rev. de vit.*, 6 mars 1913.

| ANNÉES. | VINS SORTIS DE LA propriété. | PRIX MOYEN de l'hectol. | RECETTES brutes |
|---|---|---|---|
| | *A. — Recettes.* | | |
| 1910-1911.... | 1 400 000 hectolitres. | 50 francs. | 70 millions. |
| 1911-1912.. . | 2 600 000 — | 60 — | 156 — |
| Totaux.. | 4 000 000 hectolitres. | | 226 millions. |
| A déduire valeur des ventes sur le stock antérieur : 400 000 hectos × 55 = ................ | | | 22 — |
| Recettes brutes (sur récoltes)....... | | | 204 millions. |
| *B. — Dépenses.* | | | |
| Frais de culture de 126 000 hectares à 800 francs par hectare et par an (pour deux ans). 201 millions. Dépenses supplémentaires en barriques, courtage, soins aux vins.. 36 millions. | | | 237 — |
| Déficit (deux années)............... | | | 33 millions. |
| Perte par hectare et par an : 130 francs. | | | |

**Abonnement.** — La viticulture girondine se trouve dans une sorte d'impasse dont il lui sera difficile de sortir. De cette situation est né l'*abonnement.* L'insuffisance et l'irrégularité des récoltes, la modicité des prix ayant découragé beaucoup de viticulteurs, ceux-ci menaçaient d'abandonner la culture de la vigne. Les négociants sont alors intervenus et ont offert de payer des *prix fixés à l'avance pour cinq ou dix ans.* L'abonnement a eu l'avantage d'éviter l'abus des marques célèbres ou simplement connues, de les faire respecter, de procurer aux cours plus de fixité, tout en donnant à la propriété les moyens de vivre.

Ainsi Château-Margaux est abonné à 1 650 francs le tonneau logé (9 hectolitres) ; autrefois les vins du même domaine se sont vendus jusqu'à 6 000 francs et en moyenne 3 600 francs le tonneau. La baisse pour un *cru renommé* a donc été de plus de 50 p. 100, alors que les frais culturaux ont augmenté.

Les prix d'abonnement sont très variables, mais ne



Cl. F. Malvezin.

Fig. 86. — Château-Climens Premier cru de Sauternes.

sont jamais très rémunérateurs. Haut-Brion est abonné à 2 500 francs le tonneau. C'est peut-être le prix le plus élevé.

| | | |
|---|---|---|
| Les troisièmes crus sont abonnés aux environs de....... | 1 000 francs le tonneau. | |
| Les quatrièmes............... | 7 à 800 francs | — |
| — cinquièmes ..... ...... | 6 à 700 — | — |
| Les autres.................. | 3 à 450 — | — |

Si l'on remarque que les frais de culture, qui atteignent et dépassent 1 600 francs par hectare pour les grands crus, sont fréquemment de 1 000 francs par hectare pour des bons domaines ordinaires donnant de 30 à 40 hectolitres à l'hectare, les frais de production sont de 25 à 30 francs par hectolitre, soit de 225 à 250 francs par tonneau, laissant un bénéfice infime pour un tonneau qui n'est souvent pas vendu plus de 300 francs. Avec une marge aussi faible entre les frais de production et les produits bruts, la viticulture girondine est à la merci des mauvaises années, et ces mauvaises années sont maintenant plus fréquentes que les autres.

Risler, dans sa *Géologie agricole*, donne même des chiffres bien plus élevés que celui que nous avons mentionné ci-dessus pour les frais culturaux des grands crus. A Château-Latour (premier grand cru du Médoc), les frais de production seraient de 2 300 francs à l'hectare, avec un rendement moyen de 23 hectolitres à l'hectare. A Léoville-Barton (deuxième cru), les frais culturaux seraient de 2 000 francs à l'hectare et la production moyenne 20 hectolitres à l'hectare.

**Dépréciation générale subie par le vignoble bordelais.** — Depuis trente ans, le vignoble bordelais s'est déprécié dans des proportions parfois invraisemblables.

Les grands crus ont la valeur que leur donne leur marque commerciale ; cette valeur est aléatoire, et on ne sait jamais ce que peut donner une vente.

La dépréciation frappe surtout le Médoc, qui était autrefois la région à prix les plus élevés ; la diminution atteint fréquemment 80 p. 100. Les vignes qu'on payait autrefois 10 000 à 15 000 francs l'hectare dans les crus classés se vendent péniblement aujourd'hui 3 000 à 4 000 francs.

Château-Margaux fut payé 5 millions, en 1879, pour une

superficie de 120 hectares (dont 92 en vignes), soit 42 000 francs l'hectare. Il y aurait certainement aujourd'hui un déchet de quelques millions.

Un troisième cru de Margaux, adjugé en 1870 1 068 000 francs, s'est revendu peu après 1901, en deux parties, 300 000 francs. Le corps principal de ce troisième cru, soit 12 hectares, a produit 75 900 francs, en 1912, contrat en mains, soit 69 000 francs net (5 760 francs l'hectare), et encore à une



Fig. 87. — Vignoble de Saint-Émilion.

firme anglaise ; autrefois il se serait vendu 12 000 francs l'hectare avec les *bâtiments en sus*, et ces bâtiments ont peut-être coûté 300 000 francs.

A Ludon, un vignoble possédant l'étampe Château-Fontbonne (20 hectares), payé 100 000 francs en 1882, a été exproprié en 1909 et vendu 17 000 francs.

Château-Vignau, commune de Talais-Soulac, d'une superficie de 335 hectares, acheté, en 1880, 700 000 francs, vendu sur expropriation en 1890, 310 000 francs, a été revendu, en 1903, 225 000 francs grâce à une liquidation en détail. Cette propriété,

située dans le Bas-Médoc, comporte toutefois plus de terres et de prairies que de vignes.

Une autre propriété, commune de Saint-Christoly-du-Médoc, d'une superficie de 59 hectares, estimée en partage, en 1880, 370 000 francs, évaluée, à nouveau en 1890, 220 000 francs, expropriée en 1897 et vendue 51 150 francs, a été revendue, en 1910, 62 000 francs.

Un bon domaine de 100 hectares, commune de Lesparre, évalué en 1895 180 000 francs, s'est vendu en 1900 55 775 francs ; il compte 32 hectares de vignes donnant en moyenne 800 hectolitres.

Un domaine du Bourgeais de 42$^{ha}$,84, estimé 112 000 francs en 1882, s'est vendu 60 000 francs en 1895, 26 600 francs en 1900 et 35 000 francs en 1910, après remise en état.

Le Château-La T... de 171 hectares, dont 100 hectares de palus, alluvions et vignes en coteaux, pris autrefois en partage à 1 800 000 francs, vendu sur expropriation en 1898 685 000 francs, a été revendu l'année dernière 375 000 francs, malgré des dépenses d'amélioration qui portaient le prix de revient de 1898 à un million.

Dans le pays de Sauternes, les vins étant plus recherchés et la production plus restreinte, la situation est un peu meilleure et la dépréciation moins grande.

Dans le Saint-Émilionnais, le Libournais et le Fronsadais, les vignes se vendent, mais à des prix très inférieurs à ceux d'autrefois.

Un domaine du Fronsadais de 38 hectares, dont 19 hectares de vignes, payé 95 000 francs en 1882, vaut encore 60 000 francs aujourd'hui.

Les *palus*, qui ont eu une grosse valeur au moment de la crise phylloxérique (8 000 à 10 000 francs l'hectare), sont fortement dépréciés ; c'est ainsi qu'une propriété payée 45 000 francs en 1867 vaut 15 000 francs aujourd'hui. En 1907, le vin est descendu jusqu'à 160 francs le tonneau logé (9 hectolitres) ; il vaut actuellement 300 à 350 francs, ce qui, déduction faite de la valeur du logement, fait 220 francs le tonneau, soit à peine 25 francs l'hectolitre.

Dans le *Bazadais*, une propriété du canton de Langon

(commune de Roaillan), d'une superficie de 29 hectares, a été estimée, en 1882, 80 000 francs ; adjugée au tribunal 21 700 francs, elle a été revendue, en 1905, 31 000 francs.

**Valeur vénale actuelle**. — Dans le Médoc, la valeur des domaines viticoles est toujours incertaine et presque indéterminable. Les négociants et les étrangers achètent les crus classés qui ont une valeur de *marque*, ce qui leur permet souvent de vendre sous la *marque* presque autant de produits qu'ils veulent. Pour les crus non classés, on ne sait jamais, et on descend fréquemment jusqu'à 1 000 francs l'hectare, bâtiments compris et même au-dessous. Les domaines ordinaires classés se vendent péniblement 2 000 à 3 000 francs l'hectare. Les premiers crus, suivant les circonstances et les amateurs 3 000, 4 000 et 5 000 francs au lieu de 10 000 à 15 000 francs l'hectare autrefois.

Dans l'Entre-deux-Mers, beaucoup de ventes se font à 1 000 et 1 200 francs l'hectare.

Dans le Saint-Émilionnais, les ventes sont relativement aisées et vont jusqu'à 4 000 francs l'hectare, le détail parcellaire étant presque toujours possible. La situation de cette région a toujours été bien meilleure que celle du Médoc.

Et comme le fait observer très justement notre collègue de Bordeaux M. Somprou, auquel nous devons une bonne partie des éléments de cette étude sur le Bordelais :

« Le Médoc est, au point de vue vénal, la région la plus dépréciée de toute la contrée girondine ; on peut dire que, d'une manière générale, tout le monde est vendeur. Dans le pays, il n'y a pour ainsi dire pas d'acquéreurs. La grande propriété, qui a perdu entre les deux tiers et les quatre cinquièmes de sa valeur, est à peu près invendable, et seuls ont pu tenir tête à la crise ceux qui possédaient une fortune indépendante du vignoble.

« La délimitation, qu'on présente comme une panacée, ne remédiera pas, il s'en faut, à cette situation précaire : il faut reconquérir des marchés, reprendre le consommateur, et ce sont là des œuvres de longue haleine. »

CHAPITRE V

# VIGNOBLES DU BASSIN DE LA LOIRE

Le bassin de la Loire comprend un ensemble très étendu de vignobles, qui, suivant la vallée de la Loire et s'en écartant plus ou moins à droite et à gauche, va de Langeac, dans la Haute-Loire, à Nantes, dans la Loire-Inférieure.

La plupart de ces vignobles ont été très éprouvés par la crise phylloxérique, dont ils ne se sont jamais complètement remis ; leurs récoltes, toujours incertaines et très mauvaises depuis quelques années, ont amené partout une situation difficile. Dans ces vignobles, la vigne ne mûrit convenablement qu'une année sur deux, et cette proportion n'est même plus aussi élevée depuis les années à climat humide qui viennent de s'écouler.

Ilots peu importants noyés dans des régions surtout agricoles, ils ont des débouchés sur place assurés et généralement avantageux ; sans cela ils auraient disparu depuis longtemps. Ils sont d'ailleurs considérés comme des propriétés à productions douteuses par les populations agricoles environnantes.

Leur situation foncière générale est fort mauvaise, et en beaucoup d'endroits les vignes ne valent guère plus que les terres voisines de même nature. Telle est la situation du vignoble auvergnat, qui s'étend auprès de Clermont et dont la destruction a été la cause initiale de la crise foncière dont ce pays n'est jamais sorti depuis vingt ans.

En Bourbonnais (Saint-Pourcain), la situation foncière ambiante étant excellente, les vignes valent encore quelque argent. Un peu plus vers l'ouest, à Huriel (Allier), un vignoble de $15^{ha},87$ s'est vendu en détail, en 1908, 63 240 francs, soit 4 000 francs l'hectare ; mais ferait-il beaucoup plus de la moitié aujourd'hui?

Plus au nord, les vignobles de *Pouilly-sur-Loire* (vins blancs) et de *Sancerre* (vins rouges) n'ont jamais été complètement reconstitués et, dans les damiers parcellaires, les terres al-



Fig. 88. — Vignoble de l'Anjou : côteaux du Layon. Vignoble de La Fresnaye, commune de Saint-Aubin-de-Luigné.

ternent maintenant avec les vignes. Quant aux valeurs, il serait bien difficile de les préciser depuis dix ans, puisque durant cette période les récoltes ont manqué trois fois sur quatre.

Même situation dans l'*Orléanais* ou le *Blaisois*, où les viticulteurs joignent tant bien que mal les deux bouts.

Ce n'est guère qu'en *Touraine* qu'on trouve un vignoble important et qui présente une certaine vitalité. La région de Vouvray et de Rochecorbon produit, avec le Chenin blanc, des vins blancs justement réputés et l'on trouve, dans le pays de Chinon, des vins rouges excellents (Bourgueil).

A Vouvray, le clos du Vigneau, qui est le meilleur clos de Vouvray, s'est vendu au tribunal le 16 mars 1912. Le clos proprement dit, 6 hectares entourés de murs avec maison d'habitation et dépendances, le tout au bourg même de Vouvray, s'est vendu *74 950 francs*, soit pour les vignes une valeur de 10 000 francs l'hectare (propriété bâtie d'une valeur de 12 000 à 15 000 francs).

Sur la commune de Vouvray, le clos des Herbes-Blanches, comprenant bâtiments d'habitation et d'exploitation, le tout d'une superficie de $6^{ha},15$, s'est vendu, à la même date, 34 900 francs, soit 5 700 francs l'hectare.

La même vente, comprenait divers autres immeubles, dont nous citons les prix. Ceux-ci constituent des indications très utiles pour la fixation de la valeur des immeubles sur Vouvray :

| DÉSIGNATION. | SUPERFICIE. | | | PRIX. | PRIX de l'hectare. |
|---|---|---|---|---|---|
| | Hect. | Ares. | Cent. | Francs. | Francs. |
| Clos Jean-Jouffroy | 1 | 41 | 70 | 13 100 | 9 250 |
| Vigne vallée de Nouy | | 26 | 26 | 1 100 | 4 200 |
| — Haute-Borne | | 29 | 18 | 1 050 | 3 690 |
| — Portes-Vertes | | 26 | 00 | 1 200 | 4 600 |
| — Croix-Marcotte | | 57 | 30 | 2 700 | 4 740 |

Nous répétons qu'il s'agit de vignes dépendant du meilleur domaine viticole de Vouvray et qu'il ne faudrait pas généraliser ces prix, surtout en ce moment.

Le vignoble *Angevin* est important et au moins aussi réputé que le vignoble tourangeau. Il comporte plusieurs régions caractérisées : les coteaux et la vallée du Layon, les coteaux de la Loire (clos réputés de la coulée de Serrant et de la Roche-aux-Moines), les vignobles du Saumurois. Ces régions produisent des vins blancs avec le Chenin blanc ou Pineau de la Loire. Nous ne parlons pas ici des vignes ordinaires à muscadet et à gros plants du Choletais et du Nantais, qui n'ont pas une bien grande valeur.

Un bon vignoble du Saumurois (canton de Saumur), formant un clos de 8$^{ha}$,70, avec maison de maître, a été payé tout récemment 50 000 francs, soit 5 740 francs l'hectare. La production brute en argent depuis 1899 a varié de 3 000 (1910 et 1903) à 30 000 francs (1900), avec une moyenne annuelle de 9 215 francs. Les frais de culture ne doivent pas être inférieurs à 6 000 ou 7 000 francs. On voit combien la période que nous venons de traverser a été défavorable à la viticulture saumuroise, puisque, pour que les choses marchent bien, il faudrait arriver, pour le domaine ci-dessus, à une production totale annuelle de 15 000 à 20 000 francs.

---

# TABLE DES CARTES

# TABLE ALPHABÉTIQUE

# TABLE DES MATIÈRES

## PREMIÈRE PARTIE

### ÉTUDE GÉNÉRALE DE LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE EN FRANCE

## DEUXIÈME PARTIE

### LA VALEUR DE LA PROPRIÉTÉ RURALE DANS LES PRINCIPAUX PAYS DE FRANCE

## TROISIÈME PARTIE

## RÉGIONS VITICOLES

7801-13. — Corbeil. Imp. Crété.

# COMMENT EXPLOITER
UN
# DOMAINE AGRICOLE

**Par R. VUIGNER**
Ingénieur agronome.

*1912, 1 volume in-18 de 600 pages*

Broché.................... **5 fr.** | Cartonné.................. 6 fr.

*Ouvrage couronné par la Société nationale d'Agriculture*

---

Le titre de l'ouvrage de M. VUIGNER : *Comment exploiter un domaine agricole* ? en fait connaitre le programme, programme développé en 600 pages de texte serré.

L'auteur suppose que l'agriculteur vient d'acheter ou d'affermer un domaine. Il nous le montre discutant, arrêtant le plan d'exploitation de ce domaine, puis l'organisant et l'appliquant jusque dans ses moindres détails. C'est sans nul doute la situation dans laquelle il s'est trouvé lui-même et dont il est sorti à son honneur. On le devine à l'aisance, à la maîtrise avec laquelle il traite cette matière difficile.

Comment, en prenant une ferme, le cultivateur se rendra-t-il compte de la qualité de ses terres, des amendements, des engrais qu'il convient d'y apporter, de sa situation économique et des débouchés qu'elle peut offrir ? Quels assolements, quelles spéculations végétales et animales faut-il adopter ? Quels sont les animaux de trait, les machines, les instruments ? Quelles sont enfin les conditions dans lesquelles on peut annexer, à la ferme, les industries du lait, de la distillerie, de la féculerie, leur prix d'établissement, leur rendement possible, etc., etc ? Problèmes à résoudre successivement, dont M. VUIGNER donne la solution. Et pour ne négliger aucun des rouages du fonctionnement de l'exploitation rurale, M. VUIGNER étudie son administration, le rôle, l'emploi de la main-d'œuvre, son recrutement, sa comptabilité. Enfin quand il décrit l'organisation du commerce des produits de l'agriculture, il n'oublie pas les associations agricoles qui se sont développées à l'envi durant ces dernières années.

Telle est la rapide analyse d'un ouvrage original, composé par un homme des champs. M. VUIGNER, ingénieur agronome, a été autrefois chargé d'une mission d'études à l'étranger comme ayant été classé le premier sur la liste de sortie des élèves de l'Institut national agronomique ; depuis cette époque déjà lointaine, il a fait ses preuves comme praticien en cultivant, notamment, pendant dix ans un domaine de 200 hectares, la belle ferme de Senneville, qu'il possède dans le Vexin normand.

En décernant à M. VUIGNER un *Prix Viellard de 500 francs*, la Société nationale d'Agriculture récompensera d'excellentes pages — sur un sujet qui vraisemblablement n'avait jamais été traité — que l'auteur a le rare mérite d'avoir puisées dans son propre fonds.

---

# LE COMMERCE DES PRODUITS AGRICOLES

## FRUITS, LÉGUMES, FLEURS

### EMBALLAGES ET EXPÉDITIONS — DÉBOUCHÉS

**Par E. POHER**

Ingénieur agronome. Inspecteur à la Compagnie du Chemin de fer d'Orléans

*1912, 1 volume in-18 de 500 pages, avec 125 figures*

Broché.................... 5 fr. | Cartonné.............. .. 6 fr.

Le commerce des denrées agricoles a pris, dans ces dernières années, un remarquable développement dû non seulement aux efforts de l'agriculteur pour étendre et améliorer ses productions, mais aussi à l'extension considérable de la consommation favorisée par la rapidité des transports.

Ce commerce nouvellement né paraît susceptible de s'accroître encore, par suite des débouchés considérables qui s'offrent à son activité.

Mais les concurrences se font de plus en plus actives sur le marché international par suite du développement presque général des productions, mais aussi de l'entrée en lice de pays éloignés, à culture extensive, peu coûteuse, favorisée par les récentes applications du froid à la conservation et au transport des produits agricoles alimentaires périssables.

La France avec ses fruits exquis, ses beurres renommés, ses fromages excellents, ses volailles réputées peut cependant lutter avantageusement en développant sa production par des procédés de culture ou de fabrication plus *industriels*, en transformant les méthodes surannées de vente. Industrialiser la production, commercialiser les ventes, tels sont les moyens avec lesquels l'agriculture française pourra lutter efficacement avec ses concurrents, sur les marchés étrangers.

Mais, pour réussir sur les marchés étrangers, nos agriculteurs et expéditeurs de produits agricoles devront s'adapter aux nécessités modernes, et à l'instar de leurs concurrents étrangers, transformer leurs procédés commerciaux de vente, comme pour certains produits, tel le beurre, ils ont su d'ailleurs modifier leurs procédés de production.

A l'action individuelle souvent impuissante, il y a lieu, dans bien des cas, de substituer l'action collective.

L'éducation commerciale de nos producteurs a été à peu près négligée jusqu'ici, car on ne s'est pas rendu un compte suffisamment exact de son importance.

Dans le but de contribuer à la diffusion des connaissances commerciales indispensables aux agriculteurs M. Poher a pensé qu'il pouvait être utile de résumer à leur intention les diverses notions concernant l'organisation actuelle du commerce agricole, les débouchés, les questions relatives à l'emballage, aux transports et aux améliorations qui paraissent susceptibles d'être apportées dans le commerce des produits agricoles dans notre pays. Il a réuni dans une première partie les diverses notions d'ordre général sur l'organisation de la vente et le fonctionnement des coopératives, sur l'emballage des produits et leur expédition sur les marchés, sur leur conservation ; dans une seconde partie, il a étudié en détail le commerce de chacune des principales denrées agricoles.

# DICTIONNAIRE D'AGRICULTURE

## ET DE VITICULTURE

**Illustré de 1721 figures nouvelles**

PAR

**Ch. SELTENSPERGER**

Professeur spécial d'agriculture.

*911, 1 volume in-8 de 1064 pages, à deux colonnes, cartonné....* **12 fr.**

## — 6709 MOTS —

Depuis un demi-siècle, le domaine de l'Agriculture et des sciences gricoles qui s'y rattachent s'est élargi considérablement. Il s'est nrichi de nombreuses notions nouvelles, appelant des mots nou- eaux, dont le sens est souvent incomplètement connu du grand ublic, qui, en général, ne dispose pas de moyens suffisants de ren- eignements.

L'auteur, qui a pratiqué l'agriculture et a professé dans les prin- ipales régions de la France, dont il connaît ainsi toutes les ressources, tait tout particulièrement désigné pour élaborer ce travail, que ous offrons avec confiance au public agricole. Et en effet, le *Dic- onnaire d'agriculture et de viticulture* de M. Seltensperger, recueil omplet de mots, vient à son heure pour combler de façon heureuse tte lacune.

Evitant le double écueil du dictionnaire purement encyclopédique, ont le prix élevé est peu accessible, et du petit dictionnaire élémentaire, op résumé et forcément incomplet, l'auteur a su condenser, sous n format commode et d'une lecture facile, tous les mots et renseigne- ents qui peuvent intéresser l'agriculteur : Viticulture, horticulture, evage, maladies du bétail et des plantes, aviculture, apiculture, dustries agricoles, laiterie, alimentation, législation et économie rales, etc., en faisant ressortir très judicieusement, au cours des mots, le la pratique et la théorie, basées sur les sciences et la saine obser- ition, étaient faites pour se soutenir la main dans la main et s'é- airer mutuellement.

Dans un style simple et clair et en restant toujours essentiellemen atique, l'auteur a apporté des développements encyclopédiques en pport avec l'importance de chaque mot et donné à l'ensemble de ouvrage, unique en son genre, un caractère d'originalité qu'appré- eront les lecteurs.

Enfin, le grand nombre de gravures, extraites de l'immense collec- on des 15 000 figures de l'*Encyclopédie agricole*, éditée par MM. J.-B. aillière et fils, en fait un ouvrage du plus haut intérêt et sans pré- dent.

*

# PRÉCIS D'AGRICULTURE

***A l'usage des écoles d'agriculture des instituteurs, des écoles normales, des lycées, des collèges et des agriculteurs praticiens.***

**Par Ch. SELTENSPERGER**
Professeur spécial d'agriculture.

**2e édition.** ***1912, 1 volume in-18 de 528 pages, avec 424 figures***

Broché.................. **5 fr.** | Cartonné.................. **6 fr**

Après un exposé sommaire de l'agriculture générale, M. SELTENSPERGER traite successivement des cultures spéciales, de la sylviculture, de la viticulture, de la vinification, de l'arboriculture et de l'horticulture. Puis, il passe en revue les divers procédés d'élevage du bétail, sans oublier la basse-cour et l'apiculture. Enfin, il traite de l'économie agricole, de la législation rurale, du crédit agicole, des associations et de l'importance d'une bonne comptabilité agricole.

« Je serais heureux de voir ce livre apprécié comme il le mérite par les instituteurs, qui ont pour mission de développer chez leurs élèves l'amour du progrès dans toutes les branches du travail national et dans la plus importante de toutes : le travail agricole. Ils retiendront ainsi à la campagne les enfants des cultivateurs, et les empêcheront d'aller chercher à la ville la misère et les déceptions ».

VIGER, ancien ministre de l'Agriculture.

# LECTURES AGRICOLES

**Par Ch. SELTENSPERGER**

***1912, 1 volume in-18 de 576 pages, avec 200 photogravures***

Broché.................. **5 fr.** | Cartonné.................. **6 f**

**Édition de luxe pour distributions de prix.**

Grand format, cartonnage rouge et or.......................... **7**

Ce volume constitue une véritable petite encyclopédie, où sont abordés tous les sujets qui intéressent l'agriculteur : une telle tâche aurait dépassé les forces d'un seul homme, si instruit qu'il soit : l'auteur a tourné cette difficulté. Chacun de ses chapitres est un emprunt aux œuvres des agronomes contemporains les plus connus, emprunts judicieusement choisis. Il en résulte que l'ouvrage, fort sérieux, est d'une lecture facile, à la portée de tous, hommes faits et enfants, que son mérite littéraire ne laisse rien à désirer. C'est une lecture que nous recommandons à tous, non seulement à ceux qui vivent de l'agriculture et pour l'agriculture, mais à tous les Français, qui ne devraient pas se désintéresser de cette question. Ils seront étonnés de l'intérêt de cet ouvrage, intérêt plus vif que celui d'une œuvre d'imagination.

Une illustration considérable fait la part du goût moderne et ajoute, s'il est possible, au charme de la lecture.

# AGRICULTURE GÉNÉRALE

**Par P. DIFFLOTH**

Ingénieur agronome.

**3e édition entièrement refondue (7e mille)**

Chaque volume se vend séparément :

Broché.................. 5 fr. | Cartonné.................. 6 fr.

*Couronné (Médaille d'or) par la Société nationale d'agriculture.*
*Adopté par le Ministère de la Guerre pour les Bibliothèques de régiments.*

## I. — LE SOL ET LES LABOURS

***1910, 1 volume in-18 de 540 pages, avec 205 figures*** .......... 5 fr.

Le volume sur le *Sol et les Labours* expose toutes les questions intéressant le sol : origine, constitution, analyse, préparation et travail. Le *sol* a été considéré, tout d'abord, dans sa formation et dans son triple rôle de support, de réserve alimentaire et de milieu. L'*examen du rôle exercé par le sous-sol sur la production des terres précède l'étude des propriétés physiques et chimiques des sols.* Les procédés permettant de se rendre compte de la *productivité des terres et de leur valeur foncière* font l'objet des chapitres suivants : *Analyse physique, mécanique, géologique, chimique.* L'étude des *Rapports de la plante avec le sol* comprend la discussion des causes déterminantes de la fertilité. de la stérilité des terres et l'énumération de sols convenant aux principales plantes.

Ayant déterminé la valeur foncière des terres et les principales cultures qui pouvaient s'y établir, M. Diffloth décrit les procédés susceptibles de développer leur productivité. Les *défrichements, l'amélioration des sols* précèdent l'examen des *procédés de travail et d'ameublissement des terres, quasi-labours, hersages, roulages,* etc., et les méthodes d'*épandage du fumier de ferme, des engrais chimiques et des amendements.*

## II. — LES SEMAILLES ET LES RÉCOLTES

***1911, 1 volume in-18 de 528 pages, avec 254 figures*** .......... 5 fr.

Les premiers chapitres de ce volume étudient la *germination* et les données nécessaires à la connaissance exacte de la *constitution des semences,* composition, impuretés, germination, commerce général et fraudes.

La pratique des *semailles* constitue le deuxième chapitre, et successivement sont examinées les diverses préparations que subissent les graines.

Vient ensuite l'étude des travaux aratoires, *binage, hersage, roulage, scarifiage, buttage, élagage, démariage, destruction des plantes nuisibles,* etc.

L'examen de l'époque favorable, de la technique opératoire, la comparaison des divers procédés de moisson constituent les principaux chapitres de la *récolte des produits du sol.* Les *fourrages,* les *céréales,* les *racines,* les *tubercules* sont étudiés à ces divers points de vue, et le côté pratique, technique, économique de chaque méthode est tour à tour envisagé.

Le chapitre de la *conservation des récoltes* expose comment les foins seront bottelés, mis en meules : les céréales disposées au grenier, pelletées, criblées, triées : les racines et tubercules, placés en silos, en celliers, en caves. L'étude des *assolements* termine le volume.

# LA PRATIQUE

DU

# GÉNIE RURAL

PAR

**A. PROVOST et P. ROLLEY**

Ingénieurs du Service des Améliorations agricoles.

***1913, 1 volume in-18 de 416 pages, avec 52 figures et plans***

Broché.................. 5 fr. | Cartonné................. 6 fr.

Ce volume a pour but de mettre entre les mains des agriculteurs et des hommes de l'art s'occupant de Génie rural un ensemble de projets complets qui leur fournira des indications précises sur les dispositions à adopter pour un travail déterminé et leur fournira les éléments essentiels des marchés à passer avec les entrepreneurs avant l'exécution.

Le résumé ci-dessous de la table des matières montre la diversité des matières traitées :

I. Instructions générales pour la rédaction des projets et marchés. — II. Projet de drainage. — III. Projet de chemin. — IV. Projet d'irrigation. — V. Projet de pont. — VI. Projet d'adduction d'eau. — VII. Projet de constructions rurales. — VIII. Projet de laiterie coopérative. — IX. Projet d'installation électrique.

# TOPOGRAPHIE

## APPLICATIONS SPÉCIALES A L'AGRICULTURE

## ARPENTAGE, NIVELLEMENT, CADASTRE

**Par Charles MURET**

Professeur à l'Institut national agronomique.

**Deuxième édition**

***1914, 1 volume in-18 de 477 pages, avec 195 figures et 16 planches***

Broché.................. 5 fr. | Cartonné................. 6 fr.

***Couronné (médaille d'or) par la Société nationale d'Agriculture***

C'est surtout au point de vue agricole que s'est placé M. MURET. Sans parler du *bornage*, du *mesurage* et de la *division des terres*, de l'*arpentage* en un mot, qui lui appartient en propre, la *Topographie agricole* a le droit de réclamer une grande part dans la grave question du cadastre, et dans beaucoup de questions connexes, telles que celles des abornements généraux, des remembrements et des chemins ruraux, qui sont sa propriété absolue.

C'est à elle aussi que s'adressent tout d'abord les ingénieurs agronomes pour l'étude et les tracés des irrigations et des drainages et pour l'examen des améliorations agricoles en général. Enfin les forestiers font une application journalière de la topographie pour les aménagements et l'assainissement de leurs forêts, les tracés de leurs routes et pour leurs si utiles travaux de reboisement de protection en hautes montagnes.

# CONSTRUCTIONS RURALES

**Par J. DANGUY**

Chef des travaux de Génie rural à l'École nationale d'Agriculture de Grignon.

***3e édition, 1913, 1 volume in-18 de 502 pages, avec 300 figures***

Broché................. 5 fr. | Cartonné................. 6 fr

La première partie de ce volume est relative aux *principes généraux de la construction*, appliqués aux bâtiments ruraux ; la seconde a pour objet la *description de chacune des constructions de la ferme*. Suivant leur affectation, M. DANGUY s'occupe de la *disposition des bâtiments* et indique la place qu'ils doivent occuper sur le domaine. Il étudie ensuite l'habitation des ouvriers et de l'exploitant, en donnant les types d'installations les plus commodes. Pour les bâtiments réservés aux animaux (écuries, étables, etc.), il montre quelles sont les conditions qu'ils doivent remplir et donne les dispositions qu'il faut préférer ; il a fait de même pour ceux affectés aux récoltes (granges, hangars, greniers, fenils et silos) ; il donne les conditions d'établissement des *remises du matériel*, des *plates-formes* et des *fosses à fumier*, ainsi que des *citernes à purin*. Les *citernes* et *réservoirs* destinés à recueillir et à conserver les eaux potables ; les *clôtures* et les *chemins* sont étudiés à part ; il termine son ouvrage par un aperçu sur les *devis*. A propos des terrassements, il a donné les règles relatives à leur *cubature* et au *mouvement des terres* ; à propos des devis, il indique comment on peut faire exécuter les travaux de construction.

---

# ÉLECTRICITÉ AGRICOLE

**Par A. PETIT**

Ingénieur agronome et ingénieur électricien.

***2e édition, 1914, 1 volume in-18 de 490 pages, avec 96 figures***

Broché................. 5 fr. | Cartonné................. 6 fr

Après des considérations générales sur la production, la transmission et les applications de l'électricité, M. PETIT décrit les nombreuses applications que l'énergie électrique peut trouver dans les installations agricoles : labourage, battage, commande des pompes, turbines, écrémeuses, coupe-racines, etc. ; éclairage et chauffage, etc.

Voici les principales additions apportées à la seconde édition.

Dans le chapitre *Production*, l'auteur a ajouté l'étude des groupes électrogènes à huile lourde, genre Diesel et semi-Diesel. Dans le chapitre *Utilisation*, après l'étude des moteurs alternatifs à collecteur, il a traité longuement la question du labourage mécanique en général et du labourage électrique en particulier. Un parallèle basé sur tous les essais publiés à ce jour permettra des comparaisons faciles. En électrochimie, M. PETIT a développé les applications de l'ozone et des rayons ultra-violets à la stérilisation des eaux. Il a considérablement augmenté le chapitre des *Monographies d'installations* ainsi que le chapitre relatif aux *Distributions publiques*, c'est-à-dire aux grands secteurs qui étendent leurs mailles sur le territoire et à leurs concurrentes les *Coopératives* d'électricité.

---

# ÉCONOMIE RURALE

**Par E. JOUZIER**

Professeur à l'École nationale d'agriculture de Rennes.

***2e édition, 1910, 1 volume in-18 de 540 pages, avec figures***

Broché................. 5 fr. | Cartonné................ 6 fr.

M. Jouzier examine d'abord les facteurs externes au milieu desquels doit fonctionner l'entreprise agricole.

Puis il passe en revue les instruments de production, ou facteurs internes : le capital, le travail, la terre. Vient ensuite l'étude du crédit, des productions végétales, des productions animales, des systèmes de culture, des assolements. De très judicieuses pages sont réservées aux engrais chimiques. Un chapitre traite de l'économie agricole comparée.

« L'étude que nous avons, nous-même, faite de ce livre nous engage à le recommander comme un manuel précieux pour nos écoles d'agriculture, comme une source excellente de renseignements pour les agronomes de toutes catégories et comme un guide sûr pour ceux qui veulent acquérir des connaissances générales sur l'économie rurale.

« C'est un bon ouvrage écrit avec conscience sur la partie la plus délicate et la plus difficile de l'enseignement agricole.

# LÉGISLATION RURALE

**Par E. JOUZIER**

***2e édition, 1911, 1 volume in-18 de 540 pages***

Broché................. 5 fr. | Cartonné................ 6 fr.

M. Jouzier donne tout d'abord un exposé de l'organisation des tribunaux et des principes généraux du droit.

Puis viennent une série de chapitres consacrés à la *propriété*, à l'*usufruit*, aux *servitudes* qui indique au propriétaire et à l'usufruitier quels sont leurs droits en matière de successions, ou donations, ou sur les biens qu'ils possèdent, en même temps que les mille particularités relatives à la chasse, ou découlant du voisinage quant au bornage, aux clôtures, aux plantations, aux constructions et ouvrages divers, aux animaux, à l'écoulement des eaux, etc.

Les chapitres consacrés aux *obligations* ou *droits de créance* traitent des différents contrats usités dans les campagnes : vente, échange, promesse de vente, baux à ferme, à métayage, à cheptel, etc. : louage des domestiques et ouvriers, contrats de transport, d'assurance, de société, de prêt, etc.

M. Jouzier examine aussi les faits d'où peut découler une responsabilité au profit du cultivateur ou à son préjudice : dommages causés par les accidents du travail, par les domestiques ou préposés, les animaux plus ou moins domestiques, le gibier, etc.

La dernière partie, *Matières administratives*, éclairera l'agriculteur sur ses droits et ses obligations dans ses rapports avec l'administration, impôts, expropriation, associations syndicales, voirie, régime des eaux, pêche et police rurale.

